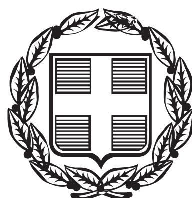


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ **Αρ. Φύλλου 2332**

17 Σεπτεμβρίου 2013

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. απόφ. *561/VII/2013

Λήψη απόφασης επί του αυτεπάγγελτου ελέγχου της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού στον κλάδο κατασκευών, για διαπίστωση τυχόν παράβασης των άρθρων 1 και 2 των Ν. 703/1977 και Ν. 3959/2011, καθώς και των άρθρων 101 και 102 της ΣΛΕΕ.

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ ΣΕ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

Συνεδρίασε στην Αίθουσα Συνεδριάσεων του 1ου ορόφου του κτιρίου των γραφείων της, επί της οδού Κότσικα 1Α, Αθήνα, την 3η Δεκεμβρίου 2012, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10:00, με την εξής σύνθεση:

Πρόεδρος:	Δημήτριος Κυριτσάκης.
Αντιπρόεδρος:	Δημήτριος Λουκάς.
Μέλη:	Ιωάννης Μπιτούνης, Εμμανουέλα Τρούλη, Βικτωρία Μερτικοπούλου, Δημήτριος Δανηλάτος, και Ιωάννης Αυγερινός
Γραμματέας:	Ηλιάνα Κούτρα.

Θέμα της συνεδρίασης ήταν η λήψη απόφασης επί του αυτεπάγγελτου ελέγχου της Γενικής Διεύθυνσης Ανταγωνισμού στον κλάδο κατασκευών, για διαπίστωση τυχόν παράβασης των άρθρων 1 και 2 των Ν. 703/1977 και Ν. 3959/2011, καθώς και των άρθρων 101 και 102 της ΣΛΕΕ.

Πριν την έναρξη της συζήτησης, ο Πρόεδρος όρισε Γραμματέα της υπόθεσης την Ηλιάνα Κούτρα, με αναπληρώτρια την Παρασκευή Ζαχαριά.

Η υπόθεση συζητήθηκε εξ αναβολής από την 1η Νοεμβρίου 2012, κατόπιν αιτήματος του ενδιαφερόμενου μέρους.

Η νομίμως κλητευθείσα Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος (εφεξής και ΕΚΚΕ) παραστάθηκε στη συνεδρίαση με το νόμιμο εκπρόσωπό της [...] (Πρόεδρος της Ένωσης), μετά του πληρεξουσίου δικηγόρου Κωνσταντίνου Ηλιόπουλου και του ασκούμενου δικηγόρου Πάνου Ηλιόπουλου. Επίσης, με άδεια του Προέδρου, τη συζήτηση παρακολούθησαν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚΚΕ και της Ομοσπονδίας Κατασκευαστών Οικοδομικών Επιχειρήσεων Ελλάδος (εφεξής και ΟΜΚΟΕΕ), [...], [...], [...], [...], [...] και [...].

Στην αρχή της συζήτησης, ο Πρόεδρος έδωσε το λόγο στον Εισηγητή της υπόθεσης, Ιωάννη Μπιτούνη, ο οποίος ανέπτυξε συνοπτικά την υπ' αριθμ. πρωτ. 6799/5.9.2012 γραπτή Έκθεσή του επί της κρινόμενης υπόθεσης και πρότεινε, για τους λόγους που αναφέρονται αναλυτικά στην εν λόγω Έκθεση:

1. Να διαπιστωθεί η παράβαση του άρθρου 1 του Ν. 703/1977 περί περιορισμού της παραγωγής και διάθεσης και έμμεσου καθορισμού τιμών από την Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος (ΕΚΚΕ).

2. Να υποχρεωθεί η ΕΚΚΕ να παύσει την ανωτέρω διαπιστωθείσα παράβαση και να παραλείπει αυτή στο μέλλον.

3. Να επιβάλει πρόστιμο για τη τέλεση της διαπιστωθείσας παράβασης του άρθρου 1 του Ν. 703/1977 στην ΕΚΚΕ, υπολογιζόμενο επί των ετησίων ακαθάριστων εσόδων της χρήσης κατά την οποία έπαυσε η παράβαση,

4. Επικουρικά να απευθύνει σύσταση στην ΕΚΚΕ για την παράβαση του άρθρου 1 του Ν. 703/1977.

5. Να απευθύνει συστάσεις ή/και να απειληθεί με πρόστιμο η ΕΚΚΕ, όταν διαπιστώνεται η συνέχιση ή επανάληψη της ανωτέρω παράβασης.

6. Να διαπιστώσει τη μη παράβαση των διατάξεων του ανταγωνισμού από την Ομοσπονδία Κατασκευαστών Οικοδομικών Επιχειρήσεων Ελλάδος (ΟΜΚΟΕ).

Κατόπιν, το λόγο έλαβε ο πληρεξούσιος δικηγόρος του ενδιαφερομένου μέρους, καθώς και ο νόμιμος εκπρόσωπός του, οι οποίοι τοποθετήθηκαν επί της προαναφερόμενης έκθεσης, ανέπτυξαν τις απόψεις τους, έδωσαν διευκρινήσεις και απάντησαν σε ερωτήσεις που τους υπέβαλαν ο Πρόεδρος και τα μέλη της Επιτροπής.

Για τη θεμελίωση των ισχυρισμών τους ο πληρεξούσιος δικηγόρος της ΕΚΚΕ ζήτησε την εξέταση μαρτύρων. Η Επιτροπή, αποδεχόμενη το σχετικό αίτημα, εξέτασε τους μάρτυρες: 1) [...] 2) [...] και 3) [...].

---

* *Από την παρούσα απόφαση έχουν παραλειφθεί, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Κανονισμού Λειτουργίας και Διαχείρισης της Επιτροπής Ανταγωνισμού (ΦΕΚ 54/Β΄/16.1.2013), τα στοιχεία εκείνα, τα οποία κρίθηκε ότι αποτελούν επιχειρηματικό απόρρητο. Στη θέση των στοιχείων που έχουν παραλειφθεί υπάρχει η ένδειξη* **[...]**. *Όπου ήταν δυνατό τα στοιχεία που παραλείφθηκαν αντικαταστάθηκαν με ενδεικτικά ποσά και αριθμούς ή με γενικές περιγραφές (εντός* **[...]***).*

Με την ολοκλήρωση της ακροαματικής διαδικασίας και την εξέταση των μαρτύρων, ο πληρεξούσιος δικηγόρος των μερών ζήτησε, και ο Πρόεδρος της Επιτροπής χορήγησε, προθεσμία πέντε (5) εργάσιμων ημερών μετά την παραλαβή των πρακτικών από το ενδιαφερόμενο μέρος, προκειμένου να υποβάλει συμπληρωματικό υπόμνημα.

Η Επιτροπή συνήλθε σε διάσκεψη την 7η Φεβρουαρίου 2013 (ημέρα Πέμπτη και ώρα 11:00), στην ως άνω αίθουσα συνεδριάσεων του 1ου ορόφου των Γραφείων, επί της ως άνω υπόθεσης με τη συμμετοχή του Εισηγητή Ιωάννη Μπιτούνη, ο οποίος δεν έλαβε μέρος στην ψηφοφορία και αφού έλαβε υπόψη της τα στοιχεία του φακέλου της κρινόμενης υπόθεσης, την ως άνω Έκθεση, τις απόψεις που διατύπωσε προφορικώς το ενδιαφερόμενο μέρος κατά την συζήτηση της υπόθεσης και με τα υπομνήματά τα οποία υπέβαλε, καθώς και τα όσα κατέθεσαν οι μάρτυρες κατά την ακροαματική διαδικασία,

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΩΣ ΕΞΗΣ:

I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Η Γενική Δ/νση Ανταγωνισμού της Επιτροπής (εφεξής Γ.Δ.Α.) ξεκίνησε το 2009 αυτεπάγγελτο έλεγχο στον κλάδο των κατασκευών κτιρίων για τη διαπίστωση τυχόν παραβάσεων των άρθρων 1 και 2 του Ν. 703/77 (πλέον άρθρα 1 και 2 του Ν. 3959/2011) και των άρθρων 101 και 102 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ). Αφορμή για τη διεξαγωγή του αυτεπάγγελτου ελέγχου υπήρξαν δημοσιεύματα στον τύπο σχετικά με τις υψηλές τιμές των ακινήτων, καθώς και ανακοίνωση στην ιστοσελίδα της ΕΚΚΕ, η οποία ανέφερε χαρακτηριστικά τα ακόλουθα: «ΣΥΝΑΔΕΛΦΟΙ μην προχωρείτε σε ανεγέρσεις νέων κτιρίων, αν προηγουμένως δεν έχετε διαθέσει το 70% των ακινήτων που έχετε προς πώληση».

2. Ειδικότερα, η Γ.Δ.Α. προχώρησε στις 4.5.2009 στη διενέργεια αιφνίδιων επιτόπιων ελέγχων στην έδρα των εγκαταστάσεων της Ένωσης Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος (Ε.Κ.Κ.Ε.)[1] και της Ομοσπονδίας Κατασκευαστών Οικοδομικών Επιχειρήσεων Ελλάδος (ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.)[2], καθώς και στις 15.12.2011: α) ξανά στην έδρα των εγκαταστάσεων της Ε.Κ.Κ.Ε.[3] και ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.[4], όπως και β) στην εταιρία «[...]», [...][5].

3. Εν συνεχεία, η Γ.Δ.Α. απέστειλε σειρά επιστολών[6] στην Ε.Κ.Κ.Ε. και στην ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. προκειμένου να προσκομισθούν περαιτέρω στοιχεία και να παρασχεθούν διευκρινίσεις.

II. ΟΙ ΕΛΕΓΧΟΜΕΝΕΣ ΕΝΩΣΕΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

II.1 ΕΝΩΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

4. Η Ένωση ιδρύθηκε την 15.12.1997 στην Αθήνα, όπου βρίσκεται και η έδρα της. Είναι Επαγγελματικό Σωματείο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με σκοπό, σύμφωνα με το καταστατικό του, τη μελέτη ή προστασία και προαγωγή των κοινωνικοοικονομικών και επαγγελματικών συμφερόντων των μελών του, την έρευνα, μελέτη και επίλυση όλων των προβλημάτων (επαγγελματικής και οικονομικής φύσεως) των μελών του, τη συμβολή γενικά στην προώθηση των οικονομικών τους συμφερόντων καθώς και τη βελτίωση των όρων εξασκήσεως του επαγγέλματος των μελών. Επίσης, τη φροντίδα για την αναγνώριση και προστασία των δικαιωμάτων των μελών του,[7] μέσα στο πλαίσιο των νόμων ελεύθερης Πολιτείας και Κοινωνίας. Μέλη της Ένωσης μπορούν να γίνουν φυσικά πρόσωπα, Έλληνες πολίτες που έχουν συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας τους και ασκούν το επάγγελμα του κατασκευαστή κτιρίων μέσα στο νομό Αττικής ή και σε άλλους νομούς[8],[9].

5. Η διοίκηση της Ένωσης ασκείται από εννεαμελές Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) με τριετή θητεία[10]. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού, εκπροσωπεί το σωματείο σε όλες του τις σχέσεις και την ιδιότητα του Προέδρου κατά το επίμαχο διάστημα έφερε [...].

Πηγή: http://www.ekat.gr/simvoulio.htm, προσβάσιμο την 3.9.2012

6. Οι πόροι της Ένωσης προέρχονται από τις ετήσιες εισφορές, τα δικαιώματα εγγραφής, κρατικές επιχορηγήσεις, επιχορηγήσεις Οργανισμών, κληρονομίες, εισφορές και κάθε άλλο έσοδο από νόμιμη αιτία[11, 12]. Τα έσοδα της ΕΚΚΕ για τα έτη 2002 – 2011, όπως αυτά τηρούνται στα βιβλία της Ένωσης[13], ανέρχονται σε [...]€, [...]€, [...]€, [...]€, [...]€, [...]€, [...]€, [...]€, [...]€ και [...]€ αντίστοιχα[14],[15].

[1] *Κατόπιν των υπ' αριθμ. πρωτ. οικ.3504/30.4.2009 και οικ.8271/14.12.2011 εντολών ελέγχου.*

[2] *Κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ. οικ.8272/14.12.2011 εντολής ελέγχου.*

[3] *Κατόπιν των υπ' αριθμ. πρωτ. οικ.3504/30.4.2009 και οικ.8271/14.12.2011 εντολών ελέγχου.*

[4] *Κατόπιν της υπ'αριθ.πρωτ.οικ.8272/14.12.2011 εντολής ελέγχου.*

[5] *Κατόπιν της υπ'αριθ.πρωτ.οικ.8273/14.12.2011 εντολής ελέγχου.*

[6] *Τις με αριθ. πρωτ. 5007/19.6.2009 και 5008/19.6.2009 και αριθ. πρωτ. 363/16.1.2012 και 362/16.1.2012 επιστολές της Ένωσης και Ομοσπονδίας αντίστοιχα.*

[7] *Άρθρο 1 του καταστατικού.*

[8] *Άρθρα 1 και 2 του καταστατικού.*

[9] *Στα 11 άρθρα του καταστατικού της Ένωσης περιγράφονται, εκτός του σκοπού, η διαδικασία εγγραφής των μελών, τα καθήκοντα των οργάνων διοίκησης, η λειτουργία της Γενικής Συνέλευσης, της Εξελεγκτικής και Εφορευτικής Επιτροπής, η διεξαγωγή αρχαιρεσιών και τέλος κάποιες γενικές διατάξεις όπως η τροποποίηση του καταστατικού – διάλυση της Ένωσης και λοιπά θέματα.*

[10] *Άρθρο 3 του καταστατικού.*

[11] *Βλ΄. και αριθ. πρωτ. 363/16.1.2012 επιστολή της Ένωσης: «Εισφορές των μελών και ορισμένες φορές σε Γενικές Συνελεύσεις γίνονται χορηγίες διαφημιζόμενων εταιριών. Η εισφορά των μελών είναι [...] ευρώ ([...]€) το έτος. Πιθανόν υπάρχουν έσοδα και από το περιοδικό που εκδίδει η Ένωση, καθώς υπάρχει συμβόλαιο με τον εκδότη»*

[12] *Με βάση την επεξεργασία στοιχείων στη διάθεση της υπηρεσίας, όπως προσκομίστηκαν από την Ένωση, προκύπτει ότι η κύρια πηγή εσόδων της είναι οι εισφορές ενώ ακολουθεί η έκδοση περιοδικού και οι χορηγίες. Ποσοστό 90% και άνω των εσόδων της προέρχεται από τις τρεις αυτές πηγές. Για τα έτη 2002 - 2011, χαρακτηριστικό είναι ότι το ποσοστό εσόδων από εισφορές κυμαίνεται από 75% (κατά το 2006) έως 92% (κατά το 2011), το ποσοστό εσόδων από την έκδοση του περιοδικού από 3% το έτος 2003 έως 21% το έτος 2006 ενώ το ποσοστό εσόδων από χορηγίες (για τα έτη που πραγματοποιήθηκαν χορηγίες) κυμαίνεται από 2% (2007) έως 13% (2003).*

[13] *Υπ' αριθμ. πρωτ. 5286/22.6.2012 επιστολή της Ε.Κ.Κ.Ε./ ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.*

[14] *Βλ. και σελ. 36 του τεύχους 65 του περιοδικού «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ» (Ιανουάριος - Φεβρουάριος 2010) στην ομιλία του [...], ταμία της Ένωσης σχετικά με τα οικονομικά της Ένωσης αναφέρεται: «....Έσοδα ...... Συνολικά τα έσοδα: [...]€, Συνολικά τα έξοδα: [...]€, Καθαρά κέρδη για το 2009 ποσό [...]€, συν το αποθεματικό του έτους 2008, ποσό [...]€, σύνολο στις 31.12.2009 [...]€».*

[15] *Σημειώνεται ότι από στοιχεία των ηλεκτρονικών αρχείων τα*

7. Σύμφωνα με το ενημερωμένο μέχρι 31.12.2010 αρχείο των μελών της Ε.Κ.Κ.Ε, που απέστειλε η Ένωση στη Γ.Δ.Α. με την αριθ.πρωτ.363/16.1.2012 επιστολή της, ο συνολικός αριθμός των μελών της ανέρχεται σε 3.081, εκ των οποίων 72,5% είναι ενεργά και 27,5% ανενεργά[16]. Το 88% των συνολικών μελών της Ε.Κ.Κ.Ε. (ανεξαρτήτως κατάστασης - ενεργά ή μη ενεργά) δραστηριοποιούνται στην Αθήνα, ενώ το υπόλοιπο 12% των μελών της δραστηριοποιείται εκτός Αθηνών[17].

8. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού της Ε.Κ.Κ.Ε. «Μέλη - Είσοδος - Αποχώρηση - Αποβολή - Δικαιώματα - Υποχρεώσεις [...] Μέλος του σωματείου το οποίο βλάπτει τους σκοπούς του σωματείου και δεν τηρεί τις διατάξεις του καταστατικού καθώς επίσης και τις αποφάσεις της Γενικής Συνελεύσεως των μελών και του Διοικητικού Συμβουλίου διαγράφεται από το σωματείο με απόφαση των έξι μελών του Διοικητικού Συμβουλίου [...]. Το ΔΣ έχει το δικαίωμα σε περίπτωση παραβάσεων να επιβάλει τις ακόλουθες ποινές στα μέλη του: α) έγγραφη επίπληξη, β) προσωρινή διαγραφή μέχρι έξι (6) μήνες και γ) οριστική διαγραφή ...».

9. Στο από 15.12.2011 ερωτηματολόγιο του επιτόπιου ελέγχου της Γ.Δ.Α. ο Πρόεδρος της Ε.Κ.Κ.Ε, [...], αναφέρει σε σχετικό ερώτημα για τη διαδικασία λήψης αποφάσεων στο πλαίσιο λειτουργίας της Ένωσης τα ακόλουθα: «Ο γραμματέας συντάσσει τις προσκλήσεις και αποστέλλονται στα μέλη. Μετά τη λήψη της πρόσκλησης έρχονται θέματα από τους συναδέλφους. Επί πλειοψηφίας τίθενται τα θέματα στην Γενική Συνέλευση αναπτύσσονται εισηγήσεις και λαμβάνονται αποφάσεις οι οποίες αποστέλλονται με έγγραφα στους αρμόδιους φορείς. Αν δεν υπάρχει έντονη αντίδραση από τα συμμετέχοντα μέλη η εισήγηση ισχύει ως αναπτύχθηκε».

II.2 ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ-ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.)

10. Η Ομοσπονδία ιδρύθηκε στις 9.7.2008 στην Αθήνα, όπου έχει και την έδρα της, ως δευτεροβάθμιο όργανο του κλάδου[18] και έχει σήμερα τα ακόλουθα επτά (7) μέλη: Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος (Ε.Κ.Κ.Ε.) με έδρα την Αθήνα, Σύνδεσμος Οικοδομικών Επιχειρήσεων Βορείου Ελλάδος (Σ.Ο.Ε.Β.Ε.) με έδρα τη Θεσσαλονίκη, Ένωση Κατασκευαστών Οικοδομικών Έργων Πελοποννήσου και Δυτικής Ελλάδας (Ε.Κ.Ο.Ε.Π.Δ.Ε.) με έδρα την Πάτρα, ο Σύλλογος Κατασκευαστών Οικοδομών Νομού Μαγνησίας (Σ.Κ.Ο.Ν.Μ) με έδρα το Βόλο, το Σύλλογο Κατασκευαστών Πολυκατοικιών Λάρισας (Σ.Κ.Π.Λ) με έδρα τη Λάρισα, το Σύλλογο Κατασκευαστών Σερρών (ΣΚΣ) με έδρα τις Σέρρες και την Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Αλεξανδρούπολης (ΕΚΚΑ).

11. Πρόκειται για Επαγγελματικό Σωματείο (επαγγελματική Ομοσπονδία γενικού κλαδικού χαρακτήρα) μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με έδρα την Αθήνα. Ο σκοπός της Ομοσπονδίας βάσει του καταστατικού της είναι «η προώθηση και η προάσπιση των δικαίων και συμφερόντων των κατασκευαστών κτιρίων και των οικοδομικών επιχειρήσεων που ασχολούνται με την κατασκευή ιδιωτικών κτιρίων και τη διάθεσή τους στο κοινό».

12. Σύμφωνα με το καταστατικό της Ομοσπονδίας τα μέσα που χρησιμοποιούνται για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού είναι κυρίως η ενιαία οργάνωση σε δευτεροβάθμιο επίπεδο όλων των σωματείων κατασκευαστών και οικοδομικών επιχειρήσεων της χώρας και ο συντονισμός της δράσης τους, η μελέτη και προσπάθεια για επίλυση των επαγγελματικών, φορολογικών, πολεοδομικών, εμπορικών και λοιπών προβλημάτων του κλάδου, καθώς και η εκπροσώπηση του κλάδου ενώπιον των Αρχών, οργανισμών, δικαστηρίων και η διενέργεια όλων των προβλεπόμενων από τους νόμους συμβάσεων, πράξεων ή άλλων ενεργειών κ.α.[19]

13. Η διοίκηση της Ομοσπονδίας ασκείται από 13μελές Διοικητικό Συμβούλιο με τριετή θητεία[20].

14. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού, εκπροσωπεί το σωματείο σε όλες του τις σχέσεις και την ιδιότητα του Προέδρου κατά το επίμαχο διάστημα έφερε ο [...].

15. Όλα τα σωματεία - μέλη καταβάλλουν τέλος εγγραφής και ετήσια συνδρομή το ύψος της οποίας καθορίζεται εκάστοτε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. στη βάση του αριθμού των ταμειακώς ενήμερων μελών κάθε σωματείου. Σύμφωνα με την Ομοσπονδία, μοναδική πηγή εσόδων από τη σύσταση της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. είναι οι ετήσιες συνδρομές των μελών της σωματείων, οι οποίες υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των μελών του κάθε σωματείου μέλους της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. Ποσοστό 98% και άνω των εσόδων της προέρχεται από αυτές. Το συνολικό ποσό από τα έσοδα ανέρχεται σε [...]€ περίπου κατ' έτος, εφόσον καταβληθούν οι εισφορές από όλες τις ενώσεις - μέλη της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. Για τα έτη 2009[21] - 2011 τα έσοδα της Ομοσπονδίας ανήλθαν[22] σε [...]€, σε [...]€ και [...]€ αντίστοιχα.

16. Στο άρθρο 8 του Καταστατικού της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. ορίζεται ότι «2. Το διοικητικό συμβούλιο της επαγγελματικής οργάνωσης μπορεί να αποφασίζει για την αποβολή μέλους [...] β) αν το μέλος ενεργεί αντίθετα προς τους σκοπούς και τις αποφάσεις της ομοσπονδίας.[...] 4. Οι ποινές που δύνανται να επιβληθούν από το Δ.Σ της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε για τις παραπάνω παραβάσεις είναι οι εξής: 1. Ποινές κατά Σωματείων: α) Έγγραφη επίπληξη. β) Προσωρινός αποκλεισμός από κάθε δραστηριότητα μέχρι δύο χρόνια. γ) Προσωρινή διαγραφή από το μητρώο της Ομοσπονδίας. δ) Οριστική διαγραφή από το μητρώο της Ομοσπονδίας. Ποινές κατά φυσικών προσώπων (αντιπροσώπων - διοικητών - μελών): α) Έγγραφη επίπληξη. β)Προσωρινή (διετής) ή διαρκής αποβολή από κάθε είδους εκδηλώσεις της Ομοσπονδίας».

III. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΠΕΡΙΣΤΑΤΙΚΑ - ΕΥΡΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

17. Από την έρευνα της Γ.Δ.Α. προέκυψαν τα ακόλουθα στοιχεία (παρατιθέμενα κατ´ έτος αναφοράς):

18. Στο πρακτικό της 5ης Γενικής Συνέλευσης (Γ.Σ.) της Ε.Κ.Κ.Ε. της 11ης Φεβρουαρίου 2002 αναφέρεται:

έσοδα της Ένωσης κατά τα έτη 2006, 2007 και 2008 είναι [...]€, [...]€ και [...]€ αντίστοιχα (βλ. σχετικά Ηλεκτρονικά Αρχεία: [...].

[16] *Τα μέλη της Ένωσης τα οποία έχουν αποχωρήσει, διακόψει τη δραστηριότητα, συνταξιοδοτηθεί ή αποβιώσει. Δεν έχει γίνει, σύμφωνα πάντα με την ΕΚΚΕ, εκκαθάριση του μητρώου.*

[17] *Από τα ενεργά μέλη, το 84% δραστηριοποιείται στην Αθήνα και το υπόλοιπο 16% εκτός Αθηνών. Αντίστοιχα το ποσοστό των ανενεργών μελών που δραστηριοποιούνται στην Αθήνα ανέρχεται σε 97% ενώ το ποσοστό των ανενεργών μελών εκτός Αθηνών είναι 3%.*

[18] *Πηγή: www.ekat.gr.*

[19] *Άρθρο 2 του καταστατικού.*

[20] *Άρθρο 13 του καταστατικού.*

[21] *Το έτος της πρώτης Συνέλευσης.*

[22] *Σύμφωνα με το υπ' αριθ.πρωτ.5286/22.6.2012 έγγραφο.*

«ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: ο πρόεδρος συνέστησε στα μέλη να μην αλλ(σπ)άζουν τις τιμές. Οι τιμές θα πάνε πολύ ψηλά για πολλούς λόγους, ένας εκ των οποίων είναι η ανυπαρξία οικοπέδων».

19. Συναφώς, στην ομιλία του προέδρου της Ένωσης στη Γ.Σ. της Ε.Κ.Κ.Ε στις 11 Φεβρουαρίου 2002 αναφέρεται ότι[23] «...ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Δεν πρέπει να σπάζουμε τις τιμές. Οι τιμές θα πάνε πολύ υψηλά για πολλούς λόγους, ένας εκ των οποίων είναι η ανυπαρξία οικοπέδων. Ακόμη και ο συνάδελφος που έχει πολύ μεγάλη δυσκολία ρευστότητας θα καταλάβει ότι δεν μπορεί να πουλήσει φθηνότερα από πέρυσι. Πρέπει να πουλήσει ανάλογα με την νέα υψηλή αντιπαροχή...».

20. Στο πρακτικό της 6ης Γενικής Συνέλευσης της Ε.Κ.Κ.Ε. της 3ης Φεβρουαρίου 2003 αναφέρεται ότι «ο πρόεδρος επεσήμανε και σχολίασε το θέμα του κακού ανταγωνισμού που παρατηρείται μεταξύ των συναδέλφων και προέτρεψε όλους να μην πλειοδοτούν στις αντιπαροχές διότι είναι λάθος κίνηση και τέτοιες κινήσεις δεν έχουν μέλλον. Είναι προτιμότερο να μην γίνει ένα έργο παρά να γίνει κάτω από αυτές τις συνθήκες. Η κτηματαγορά δεν μπορεί να βρεθεί σε ύφεση γιατί η χώρα δεν έχει κτιριακό δυναμικό με βάση το νέο αντισεισμικό κανονισμό και είναι γεγονός ότι μόνο τα νεόδμητα προσφέρουν αυτή τη δυνατότητα».

21. Σε ηλεκτρονικό αρχείο[24] με τίτλο «Υπομν ΓΙΑ ΓΕΝ. ΣΥΝ.(29-1-03).doc» (συνέντευξη στην Εφημερίδα «ΧΩΡΑ») προς [...], ο Πρόεδρος της Ε.Κ.Κ.Ε. αναφέρει: «Η πτώση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας που παρατηρείται τον τελευταίο καιρό και η οποία είναι κατευθυνόμενη από την Ένωση Κατασκευαστών, βοήθησε ουσιαστικά στην εξομάλυνση της αγοράς χωρίς να παρουσιάζονται φαινόμενα «σπάσιμου» τιμών των ακινήτων. Οι τιμές των ακινήτων δεν θα υποχωρήσουν, αντίθετα θα σημειώνουν ανοδική πορεία και γι αυτό όσοι έχουν τις προϋποθέσεις, καλόν είναι να προχωρήσουν στην αγορά ακινήτου».

22. Στην από 3 Φεβρουαρίου 2003 ομιλία του Προέδρου στην 6η Γ.Σ. της Ε.Κ.Κ.Ε. αναφέρεται[25]: «... Έχουμε όμως και ένα άλλο θέμα να αντιμετωπίσουμε: τον μεταξύ μας κακό ανταγωνισμό. [...] Είναι προτιμότερο να μη χτίσομε, είναι προτιμότερο να μην έχουμε υπερπαραγωγή κατοικίας και επαγγελματικών χώρων παρά μόνοι μας να αρχίσουμε τη μειοδοσία πλέον στις τιμές των ακινήτων εις βάρος του κεφαλαίου των επιχειρήσεών μας. Πολύ γρήγορα τα κεφάλαια κίνησης θα φτάνουν μόνο για ένα τμήμα ανέγερσης. Προσέχετε. Σας προτρέπω όλους να μην πλειοδοτείτε στις αντιπαροχές, είναι λάθος κίνηση, δεν έχουν κανένα μέλλον τέτοιες κινήσεις. Είναι προτιμότερο να μη γίνει ένα έργο παρά να γίνει κάτω από αυτές τις συνθήκες [...]. Σταματήστε τις πλειοδοσίες εδώ και αν έχετε αγοράσει οικόπεδα μην τα χτίζετε προς το παρόν. Ενδεχομένως να μην βρεθούν ούτε ενοικιαστές για ορισμένα από αυτά. Χρειάζεται μεγάλη προσοχή [...] Δεν χτίζουμε οπουδήποτε και οποιοδήποτε οικόπεδο...».

23. Συναφώς, στο πρακτικό 156 της 20.7.2004 συνεδρίασης του Δ.Σ. της Ένωσης σημειώνεται ότι: «Ο Πρόεδρος ενημέρωσε τα μέλη για την επίθεση που δέχεται πάλι ο κλάδος με τις ανακοινώσεις περί μείωσης των τιμών των ακινήτων. Για το θέμα αυτό υπήρξε μια αντίδραση από την πλευρά της Ένωσης και των μεσιτών, κατά την οποία ο [...] μαζί με τον πρόεδρο των μεσιτών [...] τόνισαν στην εφημερίδα «Τα Νέα» ότι αυξήθηκαν οι πωλήσεις των ακινήτων και ότι δεν θα εφαρμοστεί ο Φ.Π.Α γιατί κάτι τέτοιο σημαίνει αύξηση των ακινήτων».

24. Στην ενότητα Οικονομοτεχνικά[26] του τεύχους 33 (Ιούλιος - Αύγουστος 2004) του περιοδικού της Ένωσης, στο άρθρο με τίτλο «Ελεγχόμενη από την Ένωση η μείωση του οικοδομικού όγκου» (σελ. 46) αναφέρεται: «Η ΕΝΩΣΗ ΠΡΟ ΔΙΕΤΙΑΣ είχε αρχίσει να ενημερώνει τα μέλη της για την ανάγκη μείωσης των κατασκευών έτσι η προσφορά των ακινήτων να απορροφάται και η αγορά να εξομαλύνεται χωρίς να παρατηρούνται φαινόμενα «σπάσιμου» της τιμής τους. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα υποχώρησε το Μάρτιο κατά 4,1% σε σύγκριση με τον ίδιο μήνα του 2003 ενώ το διάστημα Ιανουαρίου - Μαρτίου η μείωση έφτασε το 13,3%. Η μείωση του οικοδομικού όγκου σημειώθηκε κυρίως στην Αττική και λιγότερο στην υπόλοιπη χώρα...». Ακριβώς το ίδιο άρθρο έχει ενταχθεί και στο ενημερωτικό φυλλάδιο της Ένωσης προς τα μέλη της με τίτλο «Μερικές από τις ενέργειες του Διοικητικού Συμβουλίου της Ένωσης κατά το έτος 2004».

25. Σε ηλεκτρονικό αρχείο με τίτλο «ΑΠΟΨΗ (ΤΕΥΧΟΣ 32).doc» (date modified: 7/7/2004), ο Πρόεδρος της Ένωσης επαναλαμβάνει: «Η πτώση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας που παρατηρείται τον τελευταίο καιρό και η οποία είναι κατευθυνόμενη από την Ένωση Κατασκευαστών, βοήθησε ουσιαστικά στην εξομάλυνση της αγοράς χωρίς να παρουσιάζονται φαινόμενα «σπάσιμου» τιμών των ακινήτων».

26. Στην 8η Γενική Συνέλευση της Ε.Κ.Κ.Ε. της 28ης Φεβρουαρίου 2005[27] συζητήθηκαν διάφορα θέματα αναφορικά με την εφαρμογή του Φ.Π.Α, την ανάγκη σύστασης κοινοπραξιών, αλλά και το θέμα της πλειοδοσίας στις αντιπαροχές. Στην από 11 Ιουλίου 2005 επιστολή του Προέδρου της Ε.Κ.Κ.Ε. προς τους συναδέλφους του επισημαίνεται ότι[28]: «.....Το Διοικητικό Συμβούλιο της Ένωσης και εγώ προσωπικά στη Γενική Συνέλευση της 28ης Φεβρουαρίου κάναμε έκκληση σε όλους να σταματήσει η αλόγιστη πλειοδοτική προσφορά στις αντιπαροχές και στις αγορές των οικοπέδων [...]. Πρέπει όλοι να αντιληφθούμε ότι, σε μια παγκόσμια οικονομία με τεράστια προβλήματα, σε μια ελληνική οικονομία που παρασύρεται από αυτά και προστίθενται και τα δικά της, οι πωλήσεις θα κινηθούν σε χαμηλά επίπεδα και με την αλόγιστη και απρογραμμάτιστη υπερπροσφορά ακινήτων, που φαίνεται στον ορίζοντα από τα στοιχεία που συγκεντρώνονται στις πολεοδομίες (άδειες οικοδομής) και στους συμβολαιογράφους (εργολαβικά), οδηγούμεθα μαθηματικά σε μια υπερπροσφορά με ανυπολόγιστες συνέπειες [...]».

---

[23] *Πηγή: ηλεκτρονικά αρχεία.*

[24] *Πηγή: ηλεκτρονικά αρχεία.*

[25] *Πηγή: ηλεκτρονικά αρχεία.*

[26] *Πηγή: Περιοδικό «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ». Εκδίδεται από την Ένωση ως διμηνιαία επιστημονική και οικονομική έκδοση, με σκοπό την ενημέρωση κυρίως των μελών σχετικά με τις εξελίξεις στον κλάδο (μέσω ταχυδρομικής αποστολής).*

[27] *Κατά το έτος 2004 δεν πραγματοποιήθηκε Γενική Συνέλευση της Ένωσης.*

[28] *Πηγή: Ηλεκτρονικά αρχεία.*

27. Στην από 11 Ιουλίου 2005 επιστολή του Προέδρου της Ε.Κ.Κ.Ε. προς τους συναδέλφους του αναφέρει[29]: «..... Το Διοικητικό Συμβούλιο της Ένωσης και εγώ προσωπικά στη Γενική Συνέλευση της 28ης Φεβρουαρίου κάναμε έκκληση σε όλους να σταματήσει η αλόγιστη πλειοδοτική προσφορά στις αντιπαροχές και στις αγορές των οικοπέδων [...]. Πρέπει όλοι να αντιληφθούμε ότι, σε μια παγκόσμια οικονομία με τεράστια προβλήματα, σε μια ελληνική οικονομία που παρασύρεται από αυτά και προστίθενται και τα δικά της, οι πωλήσεις θα κινηθούν σε χαμηλά επίπεδα και με την αλόγιστη και απρογραμμάτιστη υπερπροσφορά ακινήτων, που φαίνεται στον ορίζοντα από τα στοιχεία που συγκεντρώνονται στις πολεοδομίες (άδειες οικοδομής) και στους συμβολαιογράφους (εργολαβικά), οδηγούμεθα μαθηματικά σε μια υπερπροσφορά με ανυπολόγιστες συνέπειες [...].».

28. Συναφώς, στο πρακτικό της 9ης Γενικής Συνέλευσης της Ε.Κ.Κ.Ε. της 12ης Δεκεμβρίου 2005 ο Πρόεδρος της Ε.Κ.Κ.Ε, [...], αναφέρει ότι: «πρέπει να τονίσω ότι τον τελευταίο καιρό κάναμε αλλεπάλληλες συστάσεις από την Ένωση για να σταματήσουν οι πλειοδοσίες στις αντιπαροχές και στις αγορές οικοπέδων. Ελπίζω οι συστάσεις αυτές να εισακούστηκαν από τους περισσότερους. Όσοι όμως έκλεισαν οικόπεδα με αντιπαροχή με υψηλά ποσοστά ή αγόρασαν ακριβά οικόπεδα θα πρέπει να προσέξουν ιδιαιτέρως τα επόμενα 1-2 χρόνια. Θα πρέπει όλοι μας να προσέξουμε να γίνει σταδιακή έναρξη των κτιρίων που σκεπτόμαστε να ανεγείρουμε. Οι μαζικές προσφορές ακινήτων δεν εξυπηρετούν κανένα, ούτε και την εθνική οικονομία».

29. Σε ηλεκτρονικό αρχείο με τίτλο[30] «Με ΑΠΟΨΗ Νο 43.doc» (date modified:1.6.2006), ο Πρόεδρος της Ε.Κ.Κ.Ε αναφέρει «Οι γνωστοί Άγνωστοι των Μ.Μ.Ε. άρχισαν πάλι τη φημολογία ότι οι τιμές των ακινήτων θα υποχωρήσουν. Ανάλογη θέση πήρε και η κεντρική Τράπεζα, πλην όμως διευκρίνισε ότι υποχώρηση τιμών μπορεί να γίνει σε λίγες περιοχές, τις χαρακτηριζόμενες από το Real Estate ως προβληματικές. Η Ένωση και εγώ προσωπικά αντιδράσαμε αμέσως και ενημερώσαμε τους πάντες λέγοντας ότι για να γίνει υποχώρηση τιμών πρέπει να συμβεί αλλαγή στους τρεις παράγοντες που συνθέτουν την τελική τιμή των ακινήτων: [...]», και λίγο παρακάτω «Συστήνω προς όλους τους συναδέλφους α) να γίνουν τα κτίρια μας πιο ποιοτικά β) να γίνουν πωλήσεις προσεκτικές. Ακίνητο που πωλείται σήμερα δύσκολα αντικαθίσταται και κανείς δεν πρέπει να ρευστοποιήσει ακίνητο για λόγους ρευστότητας. Είναι προτιμότερο να το μισθώσει, αφού το αγοράσει ο ίδιος με στεγαστικό δάνειο. Το σύγχρονο Real Estate υπαγορεύει πώληση και αγορά των ακινήτων από εμάς».

30. Στο κύριο άρθρο (editorial) του τεύχους 50 (Ιούλιος - Αύγουστος 2007) του περιοδικού της Ένωσης[31] ο Πρόεδρος της Ένωσης αναφέρει: «ΘΕΛΩ ΝΑ ΕΦΙΣΤΗΣΩ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΟΛΩΝ σχετικά με τον αριθμό των κτιρίων που αναγείρουν. Όχι ανεγέρσεις πάνω από τις οικονομικές δυνατότητες του καθενός, όχι ανεγέρσεις σε ακριβό οικόπεδο. Η ελληνική αγορά ακινήτου στην πρωτεύουσα θα κινηθεί στα ίδια επίπεδα με αυξητικές τάσεις. Το πρόβλημα υπάρχει στις πόλεις της περιφέρειας. Πάντως επειδή οι νέες άδειες που εκδίδονται και εμπίπτουν στον Φ.Π.Α. είναι λίγες, οι υπάρχουσες οικοδομές θα πουληθούν στην προσεχή διετία με ικανοποιητικά αποτελέσματα. Για την τόνωση της αγοράς γίνεται μια εκστρατεία ενημέρωσης των πολιτών και των παραγόντων για τους τρόπους που μπορεί να επιτευχθεί αυτό»

31. Στο πρακτικό της 11ης Γενικής Συνέλευσης της Ένωσης Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος της 19ης Μαΐου 2008 ο Πρόεδρος της Ε.Κ.Κ.Ε, [...], αναφέρει, επίσης, ότι «[...] Στην Αττική οι τιμές είναι και παραμένουν σε υψηλά επίπεδα και δεν γίνονται συμβόλαια. Στην περιφέρεια όμως τα πράγματα είναι δραματικά. Σας αναφέρω ότι σε πόλεις όπως η Λαμία, το Αγρίνιο, την Τρίπολη και στη Βόρεια Ελλάδα γίνονται πωλήσεις στην τιμή των 1400-1500 ευρώ. Αν υπολογίσετε και την ελάχιστη αντιπαροχή που πρέπει να δώσουν (δεν υπάρχουν βέβαια φθηνές αντιπαροχές) καταλαβαίνετε ότι οι άνθρωποι προσπαθούν να βρουν πελάτες κάτω από το κόστος. Αυτό πρέπει να μας προβληματίσει και να μην χαιρόμαστε που στην Αττική τα πράγματα είναι καλύτερα για μας στις τιμές (δηλαδή αριθμητικά) αλλά θα πρέπει ο καθένας μας να οργανώσει την άμυνά του, η οποία οργανώνεται με επιστημονικές σκέψεις και απόψεις. Εμείς λέμε και τονίζουμε να μην πουλάμε ακίνητο που το έχουμε μισθώσει και έχει μια καλή απόδοση, δεν πουλάμε ακίνητο φθηνότερο από τις τιμές που έχουν διαμορφωθεί εφόσον έχουμε τη δυνατότητα να το κρατήσουμε. Δεν πρόκειται να βγούμε χαμένοι και το έχουμε στηρίξει πολλές φορές αυτό. Όμως έχουμε και μια άλλη σοβαρή σύσταση την οποία η Ένωσή μας την έχει κάνει από πολύ καιρό, από 11 Ιουλίου 2005 διά μέσω μίας επιστολής που στείλαμε σε όλους σας και είχε θέμα: «Επείγον - Λίγο πριν την καταστροφή». Η σύσταση αυτή, την οποία επαναλαμβάνω και σήμερα είναι: Σταματήστε τις πλειοδοσίες στα οικόπεδα, μην χτίζετε περισσότερα ακίνητα από όσα έχει ανάγκη η Κτηματαγορά. Σταματήστε να ενδιαφέρεστε για νέες ανεγέρσεις, αν δεν έχετε πουλήσει το 70% των ακινήτων που κατασκευάζετε .... Σκοπός της σύστασής μας είναι να διαφυλάξουμε τις τιμές και τις επιχειρήσεις μας, διαφορετικά θα υπάρχει πρόβλημα στους συναδέλφους. Το 2005 είναι μια χρονιά που, από πλευράς πωλήσεων, δεν θα γυρίσει ποτέ...».

32. Περαιτέρω, στην ίδια Γενική Συνέλευση ο τότε Αντιπρόεδρος της Ένωσης ([...]) επισημαίνει «... Παρ' όλες τις δυσκολίες που υπάρχουν αγαπητοί συνάδελφοι, μην χάνετε την αισιοδοξία σας, θα περάσει και αυτή η καταιγίδα αρκεί να προγραμματίσετε σωστά τις επόμενες κινήσεις σας. Δηλαδή, μη χτίζετε νέα έργα εάν δεν έχετε πουλήσει το μεγαλύτερο μέρος από τα έτοιμα ακίνητα που έχετε έτσι ώστε να μην βρεθείτε σε οικονομικό αδιέξοδο. Κάτι τέτοιο θα είχε σαν αποτέλεσμα να καταστρέψουμε μόνοι μας το επάγγελμά μας και να δώσουμε τη δουλειά μας σε λίγους και μεγαλύτερους που παραμονεύουν στη γωνία για να κάνουν την κτηματαγορά δική τους».

33. Στο πρακτικό 221 της 2.12.2008 συνεδρίασης του Δ.Σ. της Ένωσης (Δεύτερο Θέμα, σημείο (ε)) καταγράφεται ότι: «Ο Πρόεδρος ενημέρωσε το Δ.Σ. ότι η έκθεση Property που έγινε στις 14/11/2008 δεν είχε ενδιαφέρον, δεν υπήρχαν εκθέτες και γενικά επικράτησε ησυχία. Στο εν λόγω συνέδριο παρατηρήθηκε ότι οι μεσίτες διαλαλούν ότι οι τιμές των ακινήτων θα πέσουν προς

[29] *Πηγή: Ηλεκτρονικά αρχεία.*

[30] *Πηγή: Ηλεκτρονικά αρχεία.*

[31] *Πηγή: Περιοδικό «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ».*

τα κάτω και βρίσκονται σε κατάσταση αντιπαλότητας με τους κατασκευαστές, για αυτό απαιτείται ειδικός χειρισμός των μεσιτών. Αυτό που τονίστηκε στο Συνέδριο από την πλευρά της Ένωσης είναι η συντήρηση των τιμών στα ίδια επίπεδα».[32]

34. Στο κύριο άρθρο (editorial)[33] του τεύχους 55 (Μάιος - Ιούνιος 2008) περιοδικού της Ένωσης, ο Πρόεδρος της Ένωσης αναφέρει: «ΓΙΑ ΑΛΛΗ ΜΙΑ ΦΟΡΑ θέλω να ευχαριστήσω τους συναδέλφους σε όλη την Ελλάδα που έλαβαν σοβαρά υπόψη τις συστάσεις και αποφύγαμε την υπερπαραγωγή ακινήτων. Από το τέλος του 2007 πιστεύω ότι έχει επικρατήσει η σύνεση. Ο καθένας από μας προγραμματίζει ανέγερση κτιρίων, ανάλογα με τα ακίνητά που έχει προς διάθεση και πιστεύω ότι η προσφορά θα εξισορροπήσει με τη ζήτηση στο επόμενο χρονικό διάστημα».

35. Στο κύριο άρθρο (editorial)[34] του τεύχους 57 (Σεπτέμβριος - Οκτώβριος 2008) του ίδιου περιοδικού, ο Πρόεδρος της Ένωσης αναφέρει: «ΠΗΡΑ ΤΗΝ ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΣΟΥ ΣΥΝΕΣΤΗΣΑ κατ' επανάληψη να μην κάνεις έναρξη εργασιών ανέγερσης κτιρίου, εάν δεν έχεις πωλήσει τουλάχιστον το 70% των υπό ανέγερση ακινήτων σου. Τα στοιχεία που μελετούσα στην παγκόσμια οικονομία και δη στο ευρωπαϊκό και αμερικάνικο Real Estate μου έδειχναν ότι αργά ή γρήγορα θα βρεθούμε σε χρηματοπιστωτική κρίση. Κανείς όμως δεν μπορούσε να φανταστεί το μέγεθος αυτής της κρίσης», και συνεχίζει «ΑΓΑΠΗΤΕ ΣΥΝΑΔΕΛΦΕ, ΣΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΜΟΥ να συστήνω - αν δεν έχει γίνει πώληση του 70% των υπό ανέγερση ακινήτων - να μην γίνεται έναρξη νέου έργου, συνετέλεσε σοβαρότατα και η υποχρέωση που έχουμε πλέον από το νόμο πέντε χρόνια μετά την έκδοση της άδειας οικοδομής για κτίρια που υπόκεινται στο Φ.Π.Α να είμαστε υποχρεωμένοι να καταβάλουμε 19% φόρο επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων και για αυτά που δυστυχώς δεν θα έχουμε πωλήσει» και σε άλλο σημείο «Αγαπητέ Συνάδελφε, θέλω να τονίσω ....Στην παρούσα περίοδο πρέπει να τονίσω ότι την διετία που διανύουμε οι τιμές είναι σταθερές, κάτι που σημαίνει για τον επενδυτή ότι προσφέρονται σε μια συμφέρουσα τιμή διότι δεν έχει προστεθεί στην τιμή η μεγάλη αύξηση του κόστους κατασκευής των περασμένων δύο ετών. Επίσης, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η στρατηγική όλων μας είναι «όχι» στην υπερπροσφορά, «ναι» στην μεθοδική πώληση των ακινήτων μας».

36. Στο κύριο άρθρο (editorial) του τεύχους 58 (Νοέμβριος - Δεκέμβριος 2008) του ίδιου περιοδικού, ο Πρόεδρος της Ένωσης αναφέρει: «ΜΕ ΔΕΚΑΔΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ στον ημερήσιο Τύπο και στα τηλεοπτικά Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης έδωσα σε όλους να καταλάβουν ότι οι τιμές των ακινήτων όχι μόνο θα είναι σταθερές μέσα σε αυτή τη χρηματοπιστωτική ύφεση αλλά και ότι θα παραμείνουν σταθερές και στο μέλλον, όσο αυτή διαρκεί...».

37. Σε ηλεκτρονικό αρχείο της 15ης Οκτωβρίου 2008 σχετικά με τις εργασίες της Α΄ Συνδιάσκεψης της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε., που έλαβε χώρα στη Θεσσαλονίκη, αναφέρεται: «...Ο [...][35] δήλωσε αισιόδοξος για τη μείωση των επιτοκίων και τόνισε ότι πέρσι τα αδιάθετα διαμερίσματα ήταν 1.000, ενώ φέτος εκτιμά ότι είναι γύρω στα 500. Επίσης πρότεινε να μην ξεκινούν οι κατασκευαστές νέες κατασκευές αν δεν έχουν πουλήσει το 70% των αδιάθετων διαμερισμάτων ή αν δεν έχουν εξασφαλίσει το 70% του κόστους κατασκευής. [...] Ο [...][36] παρατήρησε [...] Επίσης οι τιμές διατηρούνται σε σταθερά επίπεδα και επικρατεί η αντίληψη ότι μόλις ξεπεραστεί η κρίση οι τιμές θα ανέβουν τουλάχιστον 50% [...].Ο [...] τόνισε ότι αυτή τη χρονιά εκτιμάται ότι θα απορροφηθεί το 30% των αδιάθετων διαμερισμάτων. Πρότεινε επίσης να προβληθεί το κοινωνικό πρόσωπο της Ομοσπονδίας με την πώληση κατοικιών με συγκεκριμένες δόσεις και επιτόκιο, το οποίο θα οριστεί από τους κατασκευαστές. Επίσης, πρότεινε να δοθεί Δελτίο Τύπου που να αναφέρει τη μείωση της αντιπαροχής σε συγκεκριμένο ποσοστό που θα οριστεί πάλι από τους ίδιους τους κατασκευαστές».[37]

38. Στην από 16 Οκτωβρίου 2008 επιστολή[38] του Προέδρου της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε., [...], προς τα μέλη της αναφέρεται: «.......προτείνω στο πλαίσιο της χθεσινής συνεδρίασης της Ομοσπονδίας μας - να γίνει από την Ομοσπονδία άμεση ανακοίνωση της απόφασης για καθιέρωση από τους κατασκευαστές - μέλη της 30 - 70 δόσεων ανάλογα με το ποσό της οφειλής και την ιδιαίτερη συμφωνία που θα συνάψει ο καθένας από εμάς με τον πελάτη του [...]».

39. Στην από 17 Οκτωβρίου 2008 επιστολή[39] του Προέδρου [...] προς το δημοσιογράφο της Καθημερινής, [...], αναφέρεται: «[...] Η Ομοσπονδία Κατασκευαστών Κτιρίων - Οικοδομικών Επιχειρήσεων Ελλάδος, έχοντας γνώση της υψηλής φερεγγυότητας και της υγιούς οικονομικά θέσης των επιχειρήσεων μας, σε Πανελλήνια Διάσκεψη του κλάδου αποφάσισε να συστήσει στους κατασκευαστές - μέλη της να προσφέρουν ευκολίες πληρωμής, προκειμένου να δώσουν στους επενδυτές τη δυνατότητα να αποκτήσουν ακίνητο». Στο από 30

[32] *Η Γ.Δ.Α. με το από 15.12.2011 ερωτηματολόγιο του επιτόπιου ελέγχου προς την Ένωση αναζήτησε την αναφερόμενη στο 221 πρακτικό της 2.12.2008 συνεδρίασης Δ.Σ. της Ένωσης ομιλία του προέδρου της Ένωσης, όπως και άλλες που έλαβαν χώρα στο πλαίσιο της Διεθνούς Έκθεσης κατά τα έτη 2009 - 2011. Η Ε.Κ.Κ.Ε. με την αριθ. πρωτ. 363/16.1.2012 επιστολή της απάντησε ότι «Δεν πρόκειται για ομιλία αλλά για χαιρετισμό του προέδρου για τον οποίο δεν έχουν κρατηθεί αντίγραφα» και σχολίασε σχετικά «το πνεύμα της μικρής αναφοράς που περιέχεται στο ως άνω πρακτικό του ΔΣ διαπιστώνει ότι οι τιμές μένουν σταθερές, δηλαδή η αγορά διαμορφώνει από μόνη της, χωρίς επέμβαση τις τιμές (παράλληλη συμπεριφορά)». Ομοίως, για τους χαιρετισμούς του Προέδρου κατά τα έτη 2009 - 2011, αναφέρεται ότι δεν κρατήθηκαν αντίγραφα, αλλά ότι αυτοί δεν περιλαμβάνουν καμία αναφορά στην εξέλιξη των τιμών.*

[33] *Πηγή: Περιοδικό «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ».*

[34] *Πηγή: Περιοδικό «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ».*

[35] *Αντιπρόεδρος της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. και Πρόεδρος του Συλλόγου Κατασκευαστών Οικοδομικών Επιχειρήσεων Νομού Μαγνησίας.*

[36] *Αντιπρόεδρος της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. και Πρόεδρος της Ένωσης Κατασκευαστών Οικοδομικών Έργων Πελοποννήσου και Δυτικής Ελλάδας.*

[37] *Η Γ.Δ.Α. με την υπ' αριθ. πρωτ. οικ. 5074/13.6.2012 επιστολή της προς την Ένωση αναζήτησε τα πρακτικά της Α΄ ή /και των επόμενων συνδιασκέψεων της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. και η Ομοσπονδία με την υπ' αριθ.πρωτ. 5286/22.6.2012 επιστολή της, ενημέρωσε τη Γ.Δ.Α. ότι δεν έχουν λάβει χώρα άλλες συνδιασκέψεις, καθώς και ότι δεν τηρήθηκαν πρακτικά κατά την Α΄ Συνδιάσκεψη, που έλαβε χώρα στη Θεσσαλονίκη, διότι η συνάντηση ήταν περισσότερο συνάντηση γνωριμίας μεταξύ των μελών της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.*

[38] *Πηγή: Ηλεκτρονικά αρχεία.*

[39] *Πηγή: Ηλεκτρονικά αρχεία.*

Οκτωβρίου 2008 άρθρο του Προέδρου της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. στην εφημερίδα ΗΜΕΡΗΣΙΑ αναφέρεται: «[...] Ο κλάδος σήμερα δεν έχει μεγάλες υποχρεώσεις σε δανεισμό. Τα νέα έργα είναι λίγα συγκριτικά με το παρελθόν και ο προγραμματισμός νέων έργων είναι συνδεδεμένος με την Σύσταση – Οδηγία της Ομοσπονδίας: αν ο κατασκευαστής δεν έχει πουλήσει το 70% των ακινήτων που κτίζει, δεν προχωρά σε ανέγερση νέου κτιρίου».

40. Στην από 1 Δεκεμβρίου 2008 ομιλία του Προέδρου της Ε.Κ.Κ.Ε. αναφέρεται: «[...] Επίσης πρέπει να αναφέρω ότι τα επόμενα έτη[40], δηλαδή 2006, 2007 και 2008 οι κατασκευαστές παρήγαγαν λιγότερα ακίνητα έως και 50% για δύο λόγους: Ο πρώτος λόγος είναι ότι όλοι γνωρίζαμε πως από το 2006 θα ακολουθούσαν έτη ύφεσης πωλήσεων, ένεκα των πολλών πωλήσεων του 2004 και 2005 [...]», και λίγο παρακάτω, «[...] Κατόπιν των ανωτέρω, ο συνδικαλιστικός φορέας του κλάδου, με πρότασή μου, υιοθέτησε τον Ιούνιο του 2006 ένα ακόμη μέτρο προστασίας των συναδέλφων από την υπερπαραγωγή ακινήτων: οι συνάδελφοι που δεν έχουν διαθέσει το 70% των ακινήτων που κατασκευάζουν να μην εκδίδουν νέα άδεια οικοδομής».

41. Σε συνέντευξη του [...] στο περιοδικό FORUM 11/2008[41] αναφέρεται: «[...] Όσον αφορά την θέση των κατασκευαστών κτιρίων, πρέπει να τονίσω ότι ο κλάδος προέρχεται από μεγάλη ρευστότητα, διότι στα έτη 2004 και 2005 έγιναν πωλήσεις ακινήτων διπλάσιες των προηγούμενων ετών. Επίσης πρέπει να αναφέρω ότι τα επόμενα έτη, δηλαδή 2006, 2007 και 2008 οι κατασκευαστές παρήγαγαν λιγότερα ακίνητα έως και 50% για δύο λόγους: Ο πρώτος λόγος είναι ότι όλοι γνωρίζαμε πως από το 2006 θα ακολουθούσαν έτη ύφεσης πωλήσεων, ένεκα των πολλών πωλήσεων του 2004 και 2005 και δεύτερον σε ύφεση θα οδηγούμεθα και εκ του νέου φορολογικού νόμου (ΦΠΑ), αφού η εφαρμογή αυτού από 1-1-2006, με φόρο 19% στις μεταβιβάσεις ακινήτων, θα εύρισκε τους κατασκευαστές και τους επενδυτές απροετοίμαστους να δεχτούν τα νέα δεδομένα του πιο πάνω φόρου. Με την εφαρμογή του ΦΠΑ τώρα ο κατασκευαστής έχει και το τεράστιο πρόβλημα ότι, εάν εντός πέντε ετών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας δεν μπορέσει να πουλήσει τα ακίνητα που κατασκευάζει, θα πρέπει με τη λήξη του πέμπτου έτους να καταβάλλει μετρητοίς στην αρμόδια ΔΟΥ 19% φόρο επί της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων που ανεγείρει και δεν έχει διαθέσει. Αυτή η υποχρέωση που γεννάται από την εφαρμογή του νόμου ΦΠΑ αναγκάζει τον κλάδο να είναι πολύ προσεκτικός στις ανεγέρσεις νέων κτιρίων και σε συνδυασμό με τους άλλους παράγοντες να έχει μειώσει στο ελάχιστο τη δραστηριότητα του. Κατόπιν των ανωτέρω, ο συνδικαλιστικός φορέας του κλάδου, με πρότασή μου, υιοθέτησε τον Ιούνιο του 2006 ένα ακόμη μέτρο προστασίας των συναδέλφων από την υπερπαραγωγή ακινήτων: οι συνάδελφοι που δεν έχουν διαθέσει το 70% των ακινήτων που κατασκευάζουν να μην εκδίδουν νέα άδεια οικοδομής. [...] Σήμερα με την έναρξη της κρίσης και στην πραγματική οικονομία, προκειμένου να καταστήσουμε ενεργές τις επιχειρήσεις μας παράγουμε ακίνητα με βάση τα νέα δεδομένα, διατηρούμε τις τιμές σταθερές εδώ και τρία χρόνια και επιπροσθέτως κάνουμε ορισμένες προσφορές στους πελάτες μας όπως είναι μια θέση στάθμευσης, ή μια αποθήκη, προσφέρουμε διευκολύνσεις με μηνιαίες δόσεις ενός ποσοστού μέχρι 30% της αγοραίας τιμής του ακινήτου με αντικειμενικό σκοπό να στηρίξουμε την απασχόληση των συνεργατών μας εργατοτεχνιτών οικοδόμων, να βοηθήσουμε [...]».

42. Σε συνέντευξη του Προέδρου της Ε.Κ.Κ.Ε. στο estate review[42] που δημοσιεύθηκε την 16.7.2008 στην ερώτηση «Τι κάνουν οι κατασκευαστές προκειμένου να αντιμετωπίσουν την κρίση», απαντά: «Κατ' αρχάς έχουμε μειώσει σημαντικά το περιθώριο κέρδους μας. Αυτό έχει πέσει στο 15% σε βάθος διετίας. Επίσης, συμβουλεύουμε τα μέλη μας να μην προχωρούν σε αθρόες επενδύσεις σε κατοικίες τώρα που υπάρχει η κρίση. Ειδικά όσοι εργολάβοι δεν έχουν πουλήσει τουλάχιστον το 70% των νεόδμητων ακινήτων τους, καλό είναι να μην υλοποιούν άλλες οικοδομικές άδειες. Τέλος, ζητάμε από το υπουργείο Οικονομικών να μην επιβάλλει το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων στα ακίνητα που μένουν για μια πενταετία απούλητα».

43. Στο πρακτικό της 12ης Γενικής Συνέλευσης της Ένωσης της 30ης Μαρτίου 2009 (σελ. 100 και 101) σημειώνεται ότι ο Πρόεδρος, [...], ευχαρίστησε τα μέλη της Ένωσης για τη στήριξή τους στις προηγούμενες αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων για συγκρατημένες νέες ανεγέρσεις κτιρίων, γεγονός που επιτρέπει αισιοδοξία για το μέλλον[43]. Στην ίδια Γενική Συνέλευση επιβεβαιώθηκε εκ νέου η σύσταση της Ένωσης προς τα μέλη της αναφορικά με το ποσοστό πώλησης ακινήτων πριν την ανέγερση νέων. Ειδικότερα, στα πρακτικά της εν λόγω Γενικής Συνέλευσης καταγράφεται ρητά ότι: «... ετέθη προς έγκριση το αίτημα των παρισταμένων, το οποίο εγκρίθηκε ομόφωνα, να είναι ο κλάδος προσεκτικός ως προς τα οικονομικά του (την ρευστότητά του) και ότι για να υπάρξει η ελάχιστη ρευστότητα θα πρέπει να έχει πωληθεί το 70% των ακινήτων που έχουν προς πώληση, διότι και αυτή η απόφαση έχει ως πρώτο στόχο την εξασφάλιση του επενδυτή ακινήτου».

44. Επιπλέον, στην ίδια Γενική Συνέλευση, ο Πρόεδρος, [...] σημειώνει: «Πολλοί συνάδελφοι με ρώτησαν τι θα γίνει με όλους αυτούς που εμφανίζονται στα τηλεοπτικά κανάλια και υποστηρίζουν ότι τα ακίνητα θα πέσουν από 20%-30%. Αυτά είναι πρωτόγνωρα και δεν συμβαίνουν σε καμία χώρα του κόσμου. Σε άλλη ευρωπαϊκή χώρα θα είχε συλληφθεί αυτός που διασπείρει τέτοιες φήμες. Δεν μπορεί κανείς να σπείρει κακόβουλες φήμες που αφορούν τον κλάδο της κατασκευής, 250 εμπλεκόμενους κλάδους και 1.500.000 εργαζόμενους σε αυτόν. Τέτοιες καταστάσεις δεν μπορούμε να τις ανεχθούμε και θα κινηθούμε νομικά κατά όλων αυτών με την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης ...».

45. Σε άρθρο του [...] της 1ης Απριλίου 2009[44] αναφέρεται «[...] Η οικονομική κρίση έχει βάλει στην κατάψυξη τα σχέδια των κατασκευαστών για ανέγερση καινούργιων κτιρίων. [Διατηρούμε υπό εξέλιξη διάφορα projects μας,

[40] Σημειώνεται ότι ο Πρόεδρος έχει αναφερθεί στις διπλάσιες (σε σχέση με τα προηγούμενα έτη) πωλήσεις που έγιναν το 2004 και 2005.

[41] Πηγή: Ηλεκτρονικά αρχεία [...].

[42] Πηγή: Δημοσιεύματα στον Τύπο, συνέντευξη διαθέσιμη στην ιστοσελίδα www.estatereview.gr.

[43] Ανάλογο και το περιεχόμενο του τεύχος 60 (Μάρτιος – Απρίλιος 2009) του περιοδικού της Ένωσης (σελ. 17).

[44] Πηγή: Δημοσιεύματα στον Τύπο, άρθρο διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.capital.gr.

όμως πλέον δεν υπάρχει λόγος να προχωρήσουμε σε αγορά γης με σκοπό τη δημιουργία κτισμάτων] αναφέρει ο [...]. [...] Για υποχώρηση του ποσοστού αντιπαροχής που προσφέρουν οι κατασκευαστές, η οποία όμως δε σημαίνει και μείωση της αξίας της γης κάνει λόγο ο [...][45], μηχανικός - κατασκευαστής. [Αφενός η δύσκολη οικονομική συγκυρία που δεν επιτρέπει στον κλάδο να επενδύει σε νέα projects, αφετέρου η οδηγία της Ένωσης Κατασκευαστών να μην αυξάνουμε το απόθεμα των αδιάθετων κατοικιών, δεν ευνοούν την αντιπαροχή] σημειώνει».

46. Στο από 10.5.2009 άρθρο του [...] στην Καθημερινή της Κυριακής, στη στήλη «Οικονομικά»[46], αναφέρει ότι «από την πλευρά τους οι κατασκευαστές είναι σαφές ότι εναντιώνονται σε οποιαδήποτε μείωση τιμών, όντας διατεθειμένοι ακόμη και να «κυνηγήσουν» όποιον ζητά κάτι τέτοιο. Αυτό αποδεικνύεται και από την πρόσφατη «σπουδή» που επέδειξε η Ένωσή τους, αποστέλλοντας εξώδικο προς τον σύμβουλο ακινήτων [...], ο οποίος σε μελέτη του δήλωνε ότι οι τιμές των νέων κατοικιών θα πρέπει να υποχωρήσουν κατά 15% έως τα τέλη του έτους, προκειμένου να ευθυγραμμιστούν περισσότερο με την αγοραστική δύναμη του καταναλωτικού κοινού».

47. Στο κύριο άρθρο (editorial) του τεύχους 69 (Οκτώβριος - Νοέμβριος 2010) του περιοδικού[47] της Ένωσης με τίτλο «Ο αγώνας που κάνουμε θα μας δικαιώσει», αναφέρεται από τον Πρόεδρο της Ένωσης «ΑΠΟ ΤΟ 2005 είχα κρούσει τον κώδωνα του κινδύνου και σας συνιστούσα πάντα προσεκτικά επιχειρηματικά βήματα τα επόμενα χρόνια και αν αυτό ήταν εφικτό χωρίς δανεισμό. ΟΠΩΣ ΑΠΟΔΕΙΚΝΥΕΤΑΙ ΕΙΣΑΚΟΥΣΤΗΚΑ».

IV. ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΣΧΕΤΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ

IV.1 ΣΧΕΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

48. Η σχετική αγορά την οποία αφορά η αυτεπάγγελτη έρευνα είναι η αγορά των κατασκευών, η οποία δύναται να διακριθεί περαιτέρω, σύμφωνα με προηγούμενες αποφάσεις της Επιτροπής Ανταγωνισμού[48], στις επιμέρους αγορές της κατασκευής Δημοσίων και Ιδιωτικών Έργων. Στην αγορά των Δημοσίων Έργων περιλαμβάνονται τα έργα που έχουν ως αναθέτουσα αρχή, φορείς του Δημοσίου και των οποίων η ανάθεση, επίβλεψη, κατασκευή και συντήρηση διενεργείται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας περί Δημοσίων Έργων και πρόκειται κυρίως για έργα υποδομής. Στην αγορά των ιδιωτικών έργων περιλαμβάνονται τα έργα που η κατασκευή τους ανατίθεται στις τεχνικές εταιρίες από ιδιώτες, εταιρίες κλπ και διενεργείται βάσει συμφωνιών μεταξύ των μερών και αφορούν κυρίως την κατασκευή κατοικιών, ξενοδοχείων, βιομηχανικών μονάδων κλπ.

[45] Ο κ.[...] είναι Γενικός Γραμματέας του Δ.Σ. της Ε.Κ.Κ.Ε.

[46] Πηγή: Δημοσιεύματα στον Τύπο, άρθρο διαθέσιμο στην ιστοσελίδα www.news.kathimerini.gr εκτύπωση της 15.6.2012.

[47] Πηγή: Περιοδικό «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ».

[48] Βλ. υπ' αριθ.220/ΙΙΙ/2002 και 221/ΙΙΙ/2002 αποφάσεις Ε.Α. Η σχετική αγορά προϊόντων περιλαμβάνει το σύνολο των προϊόντων ή/και υπηρεσιών που θεωρούνται από τον καταναλωτή εναλλάξιμα ή δυνάμενα να υποκατασταθούν μεταξύ τους, λόγω των χαρακτηριστικών τους, των τιμών τους και της χρήσης, για την οποία προορίζονται. Η σχετική αγορά προϊόντων ενδέχεται, σε ορισμένες περιπτώσεις, να αποτελείται από επί μέρους προϊόντα ή/και υπηρεσίες που παρουσιάζουν σε μεγάλο βαθμό όμοια φυσικά ή τεχνικά χαρακτηριστικά και είναι εναλλάξιμα.

49. Καθώς η Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος (Ε.Κ.Κ.Ε.) και η Ομοσπονδία Κατασκευαστών-Οικοδομικών Επιχειρήσεων Ελλάδος (ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.) δραστηριοποιούνται κυρίως στην σχετική αγορά των Ιδιωτικών, παρά των Δημοσίων έργων, ως σχετική αγορά στην υπό κρίση υπόθεση ορίζεται εκείνη των Ιδιωτικών έργων.

IV.2 ΣΧΕΤΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

50. Στην υπό κρίση υπόθεση, τα μέλη της Ε.Κ.Κ.Ε. αποτελούν επιχειρήσεις που ασκούν το επάγγελμα του κατασκευαστή κτιρίων και οι οποίες δραστηριοποιούνται κατά βάση στο νομό Αττικής (περίπου το 84%-88% του συνόλου των μελών)[49]. Το υπόλοιπο ποσοστό αποτελείται από μικρό αριθμό μελών που δραστηριοποιούνται διάσπαρτα στην ελληνική επικράτεια (κατακερματισμένο τμήμα της αγοράς). Πιο συγκεκριμένα, 378 μέλη δραστηριοποιούνται σε 76 διαφορετικές περιοχές της ελληνικής επικράτειας. Επίσης, η Ε.Κ.Κ.Ε. όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω αριθμεί περί τα 3.000 μέλη και αντιπροσωπεύει έως και το 15% του συνόλου των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην Ελληνική αγορά. Στην περιοχή του νομού Αττικής, όπου και δραστηριοποιούνται περισσότερα από 2.700 μέλη της, έχει εντονότερη παρουσία.

51. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, καθώς και το γεγονός ότι οι «συστάσεις» της Ένωσης αφορούσαν κατά βάση στο νομό Αττικής, ως σχετική γεωγραφική αγορά στην υπό κρίση υπόθεση ορίζεται ο νομός Αττικής[50].

IV.3 ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

IV.3.1 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

52. Η προσφορά αντιπροσωπεύει την ποσότητα ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πωλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο σε όλες τις δυνατές τιμές. Σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς, η αντίστοιχη καμπύλη προσφοράς παρουσιάζει θετική κλίση, επειδή αυξάνεται ο αριθμός των ακινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά, τα οποία προσφέρονται σε αυξημένες τιμές. Ανάλογα με τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων μπορεί να μεταβάλλεται η προσφερόμενη ποσότητα ακινήτων και η προσφορά.

53. Η προσφορά ακινήτων επηρεάζεται από μια σειρά παραγόντων, οι οποίοι μπορεί να προκαλέσουν αύξηση ή μείωσή της. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι τα επιτόκια, οι στόχοι και οι προσδοκίες των πωλητών, οι τιμές των υλικών, η τιμή εργασίας, κτλ.

54. Ως προς την προσφορά ακινήτων η Ένωση και η Ομοσπονδία υποστηρίζουν ότι[51] «Η δια νόμου κατάργηση

[49] Η σχετική γεωγραφική αγορά περιλαμβάνει την περιοχή, στην οποία προσφέρουν ή ζητούν τα σχετικά προϊόντα ή παρέχουν τις σχετικές υπηρεσίες οι συμμετέχουσες επιχειρήσεις, υπό αρκετά ομοιογενείς συνθήκες ανταγωνισμού και που μπορεί να διακριθεί από άλλες γειτονικές γεωγραφικές περιοχές, ιδίως λόγω των αισθητά διαφορετικών συνθηκών ανταγωνισμού που επικρατούν σ' αυτές. Η σχετική γεωγραφική αγορά ταυτίζεται με την περιοχή, μέσα στα όρια της οποίας δραστηριοποιούνται και ανταγωνίζονται (ή τουλάχιστον έχουν τη δυνατότητα αυτή) οι επιχειρήσεις ως πωλητές ή αγοραστές των σχετικών προϊόντων ή υπηρεσιών.

[50] Βλ. υπ' αριθμ. 292/IV/2005 απόφαση Ε.Α.

[51] Βλ. απάντηση στην ερώτηση 2 (σελ. 2) στο υπ' αριθμ.πρωτ. 5007/19.06.2009 και απάντηση στην ερώτηση 8 (σελ. 5) στο υπ' αριθ. πρωτ. 363/16.01.2012 ερωτηματολόγιο της Ε.Α. προς την Ε.Κ.Κ.Ε. και απάντηση στην ερώτηση 2 (σελ. 3) στο υπ'αριθ.πρωτ.5008/19.06.2009 ερωτηματολόγιο της Ε.Α. προς την ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.

του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων (9% έως 11%) και η εισαγωγή του ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις ακινήτων (19%) περί τα μέσα με τέλη του 2005 (με ισχύ από 1-1-2006) οδήγησε στην κατάθεση μέχρι 31-12-2005 στις Πολεοδομίες τεράστιου αριθμού αιτήσεων για έκδοση αδειών οικοδομής. Η έκδοση τόσο μεγάλου αριθμού αδειών οικοδομής (σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια), οι οποίες, υλοποιήθηκαν κυρίως εντός του 2006 και 2007, είχε ως αποτέλεσμα την υπερπροσφορά νέων κατοικιών. Το φαινόμενο αυτό μπορεί να χαρακτηρισθεί ως «στρέβλωση» στην αγορά κατασκευαστών ιδιωτικών κτιρίων, η οποία οφείλεται σε φορολογικά μέτρα του νομοθέτη. Δημιουργήθηκε δηλ. μία κατάσταση, η οποία δεν θα εδημιουργείτο αν δεν ελαμβάνοντο τα νέα φορολογικά μέτρα».

IV.3.2 ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

55. Η ζήτηση ακινήτων αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές προτιμούν και απεικονίζεται με τη γραφική παράσταση της ποσότητας ακινήτων που θα αγοράσουν σε όλες τις δυνατές τιμές σε μια δεδομένη χρονική περίοδο. Σύμφωνα με το νόμο της ζήτησης, η ποσότητα είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή είναι μικρότερη, με τους άλλους παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση να είναι σταθεροί. Η καμπύλη ζήτησης D παρουσιάζει αρνητική κλίση (όπως αποτυπώνεται και κατωτέρω στο Διάγραμμα 1). Ανάλογα με τη λειτουργία της αγοράς μεταβάλλεται η ζητούμενη ποσότητα και η καμπύλη της ζήτησης.

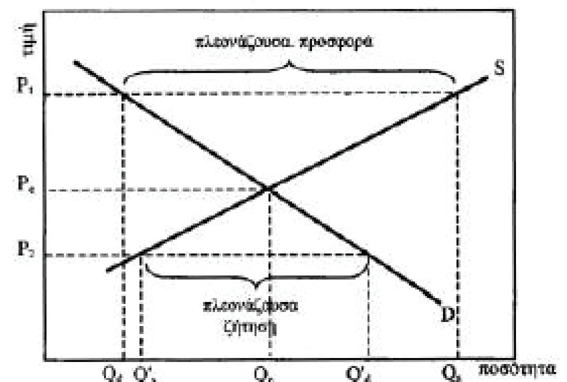
56. Η ζήτηση για αγορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, οι οποίοι μεταβάλλουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή μεταβάλλουν την ποσότητα μιας ορισμένης τιμής. Ειδικότερα, οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μπορεί να ενισχύουν την προτίμηση για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων (π.χ. επαγγελματικά ακίνητα, καταστήματα), με διαφοροποίηση κατά περιοχές (π.χ. ακίνητα στη ζώνη αιγιαλού). Έτσι, η ζήτηση μπορεί να προσδιορίζει διαφορετική τιμή κατά είδος ακινήτου και κατά περιοχή. Οι βασικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και διαμορφώνουν την αγορά ακινήτων είναι η θέση του ακινήτου, οι πληθυσμιακές αλλαγές, η χρήση του εδάφους, οι τιμές των προσφερόμενων ακινήτων, οι φόροι, ο πληθωρισμός, το ύψος του πραγματικού εισοδήματος, οι προβλέψεις εξέλιξης, οι προτιμήσεις των αγοραστών, οι τιμές των οικοπέδων, το σύστημα των αντικειμενικών αξιών αλλά και το κόστος των υλικών κατασκευής κτλ.

57. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις θέσεις των Ε.Κ.Κ.Ε. και ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. η ζήτηση τα τελευταία χρόνια (από το 2006 έως και σήμερα) παρουσιάζει συνεχόμενη μείωση, η οποία αποδίδεται κυρίως, στην αύξηση του κόστους αποκτήσεως κατοικίας εκ μέρους των αγοραστών (ιδιωτών) και στη δραματική μείωση των δανείων που οι τράπεζες χορηγούν σε υποψήφιους αγοραστές, καθώς και στο αυξημένο κόστος αυτών των δανείων (στεγαστικά δάνεια). Παράλληλα, υποστηρίζεται[52] ότι για το ίδιο διάστημα υπήρξε τεράστια μείωση των δανείων[53] προς τους υποψήφιους αγοραστές και αύξηση του κόστους των δανείων (στο διάστημα 2006 – 2008 τα επιτόκια αυξήθηκαν από 3% έως 3,5% σε 6% έως 7%). Επίσης, πριν από το ξέσπασμα της διεθνούς οικονομικής κρίσεως (Αύγουστος/Σεπτέμβριος 2008) αλλά και με την κρίση οι τράπεζες άρχισαν να περιορίζουν και τα επαγγελματικά δάνεια προς τους κατασκευαστές.

IV.3.3 ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΝΟΜΟΣ ΖΗΤΗΣΗΣ -ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ)

58. Η ζήτηση και η προσφορά ωθούνται πάντα σε ισορροπία. Η τιμή του ακινήτου διαμορφώνεται στο σημείο τομής των δύο καμπυλών ζήτησης και προσφοράς (D και S αντίστοιχα), το οποίο προσδιορίζει την τιμή ισορροπίας (Pe), στο οποίο οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες προς πώληση ποσότητες είναι ίσες.

Διάγραμμα 1: Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς (D – S)



Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

59. Σε μια αγορά που λειτουργεί κανονικά, μόνο οι ποσότητες Qe μπορούν να ανταλλαγούν στην τιμή Pe. Η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την τιμή Pe, επειδή κανένας αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να την καταβάλει, εφόσον σε μεγαλύτερη τιμή οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν μεγαλύτερες ποσότητες από αυτές που είναι διατεθειμένοι να αγοράσουν οι αγοραστές. Αντίστροφα, αν οι αγοραστές θελήσουν να προμηθευτούν μεγαλύτερες ποσότητες στην τιμή Pe, δε θα βρουν πρόθυμους πωλητές για να τους πωλήσουν την πρόσθετη αυτή ποσότητα. Η βαθμιαία προσέγγιση προς την τιμή ισορροπίας επιτυγχάνεται με διαδοχικές προσεγγίσεις μέσα σε μια περισσότερο ή λιγότερο σύντομη χρονική περίοδο προσαρμογής. Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο αυτή προκαλούν αντίστοιχα ένα πλεόνασμα ζήτησης (Q΄d - Q΄s) όταν P < Pe ή πλεόνασμα προσφοράς (Qs - Qd) όταν P > Pe. Τελικά, η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή όταν όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά παραμένουν σταθεροί. Όμως, οι παράγοντες αυτοί είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά, οπότε με την ίδια περίπου συχνότητα μεταβάλλεται η τιμή ισορροπίας και κατ' επέκταση και η αγορά ακινήτων.

60. Εν προκειμένω, όπως προκύπτει και από την έρευνα της Γ.Δ.Α, η διαχρονική μείωση της ζήτησης για κατοικία (εξαιτίας ιδίως: της αύξησης του κόστους αποκτήσεως εκ μέρους των αγοραστών – ιδιωτών, της

---

[52] Σύμφωνα με την υπ'αριθ.πρωτ.5008/19.6.2009 επιστολή της Ε.Κ.Κ.Ε.

[53] Βλ. απάντηση στην ερώτηση 8 (σελ. 6) στο υπ'αριθ. πρωτ.363/16.01.2012 και απάντηση στην ερώτηση 2 (σελ. 3) στο υπ'αριθ.πρωτ.5007/19.06.2009 ερωτηματολόγιο της Ε.Α. προς την Ε.Κ.Κ.Ε. και απάντηση στην ερώτηση 2 (σελ. 4) στο υπ'αριθ.πρωτ.5008/19.06.2009 ερωτηματολόγιο της Ε.Α. προς την ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.

δραματικής μείωσης των δανείων που οι τράπεζες χορηγούν σε υποψήφιους αγοραστές και του αυξημένου κόστους αυτών των δανείων), οδήγησε σε πλεονάζουσα προσφορά, η οποία με τη σειρά της οδήγησε σε συσσώρευση αποθεμάτων κτιρίων στα χέρια των κατασκευαστών – εργολάβων[54]. Σύμφωνα με την οικονομική θεωρία, το σημείο ισορροπίας μιας αγοράς, που λειτουργεί χωρίς στρεβλώσεις, αποτελεί σημείο ευσταθούς ισορροπίας, πράγμα που σημαίνει ότι σε περίπτωση εκτροπής από την ισορροπία, οι δυνάμεις της αγοράς επαναφέρουν την αγορά σε ισορροπία εκ νέου. Η μείωση της ζήτησης, από τη στιγμή που θα δημιουργούσε σημαντικά αποθέματα λόγω υπερβάλλουσας προσφοράς - παραγωγής, θα οδηγούσε σε μείωση της τιμής ακινήτων και σε σταδιακή εξάλειψη των αποθεμάτων αυτών, επαναφέροντας την αγορά σε ισορροπία με χαμηλότερα επίπεδα τιμών.

61. Ωστόσο, οι αλλεπάλληλες παρεμβάσεις της Ε.Κ.Κ.Ε. για μη ανέγερση νέων οικοδομών από τους κατασκευαστές-μέλη της, εάν προηγουμένως δεν έχουν πουλήσει το 70% των ακινήτων που έχουν ήδη χτίσει, αποσκοπούσαν ευθέως στον περιορισμό της παραγωγής και στη τεχνητή διατήρηση των τιμών σε υψηλότερο επίπεδο. Συναφώς, πέραν του αντικειμένου των εν λόγω συστάσεων, η συγκράτηση από πλευράς κατασκευαστών της προσφοράς σε χαμηλότερα επίπεδα (με βάση τις σχετικές αλλεπάλληλες συστάσεις της Ε.Κ.Κ.Ε. προς τα μέλη της), ενδέχεται πράγματι να είχε ως αποτέλεσμα τον περιορισμό της ανέγερσης νέων κτιρίων (χωρίς διάκριση) και τη διατήρηση, εν τέλει, της τιμής τους σε υψηλότερα επίπεδα από εκείνα στα οποία θα ισορροπούσε η αγορά στην περίπτωση που αυτή λειτουργούσε χωρίς στρεβλώσεις.

IV.3.4 ΔΟΜΗ ΑΓΟΡΑΣ – ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ (2002-2011)

62. Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτέλεσε έναν από τους ταχύτερα αναπτυσσόμενους στην ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια και συνέβαλε κατά 7,3% στο ΑΕΠ το 2007 και κατά 7,6% το 2006. Το σύνολο των επενδύσεων σε κατοικίες παρουσίασαν μέσο ρυθμό αύξησης 8,1% κατά την περίοδο 2000 – 2007 και διαμορφώθηκε σε 16.405 εκ. € κατά το 2007. Οι συνολικές επενδύσεις σε κατοικίες (σε σταθερές τιμές) την περίοδο 2000 – 2007 παρουσίασαν μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης κατά 7,3% ενώ οι συνολικές επενδύσεις σε άλλες κατασκευές (σε σταθερές τιμές) αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής κατά 9,8%[55].

63. Σύμφωνα με τις απόψεις της Ένωσης και Ομοσπονδίας, οι επιχειρήσεις του κλάδου είναι στη συντριπτική τους πλειοψηφία μικρομεσαίες επιχειρήσεις (ΜΜΕ) και ανέρχονται συνολικά σε 22.000 έως 23.000 περίπου. Η Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων, η οποία αριθμεί περί τα 3.000 μέλη (φυσικά πρόσωπα εκπρόσωποι ατομικών επιχειρήσεων ή εταιριών, ιδίως ΟΕ και ΕΕ) αντιπροσωπεύει ένα ποσοστό 13 – 14% επί του συνόλου των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην αγορά με βάση τα στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών.

64. Η εικόνα που εμφανίζουν τα συνολικά στοιχεία των οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των κατασκευών κατά την περίοδο 2002 – 2009 παρουσιάζεται συνοπτικά στον επόμενο πίνακα 1.

Πίνακας 1: Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών 2002 – 2009

		Αξία σε χιλιάδες Ευρώ							
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1.	Αριθμός Επιχειρήσεων	98.918	103.898	107.837	110.421	109.031	108.829	114.152	112.952
2.	Αριθμός απασχολουμένων	284.201	305.970	296.479	309.866	309.706	304.589	289.520	285.110
3.	Αμοιβές απασχολουμένων	2.182.109	2.385.032	2.255.030	2.050.769	2.499.193	2.361.629	2.261.976	2.173.356
4.	Αριθμός πραγματοποιθεισών ωρών εργασίας	294.085.063	312.731.900	282.245.778	273.393.261	318.064.176	289.587.611	265.185.805	
5.	Δαπάνες κοινωνικής ασφάλισης	799.047	845.828	794.201	706.930	851.643	811.147	745.390	762.975
6.	Κύκλος εργασιών από Κατασκευαστικές Δραστηριότητες	14.282.670	16.751.711	16.320.900	14.018.532	14.174.722	15.467.107	16.150.587	10.935.923
6α.	Κύκλος εργασιών από Οικοδομικές Δραστηριότητες	6.415.332	8.178.099	8.204.770	8.411.154	7.869.159	9.508.359	8.748.858	6.538.493
6β.	Κύκλος εργασιών από Έργα Πολιτικού Μηχανικού	7.867.339	8.573.612	8.116.130	5.607.379	6.305.563	5.958.748	4.794.047	7.240.907
7.	Συνολικές αγορές αγαθών και υπηρεσιών	12.090.595	13.027.083	12.736.397	10.954.917	12.850.919	13.497.697	13.960.177	13.080.461
8.	Αξία παραγωγής	17.661.222	19.859.630	19.413.645	16.281.730	18.552.995	19.180.797	18.879.860	15.656.302
9.	Προστιθέμενη αξία σε τιμές κόστους συντελεστών παραγωγής	6.113.150	7.278.636	7.149.875	5.843.474	6.383.650	6.207.725	5.865.392	4.084.574
10.	Επενδύσεις	613.020	602.603	577.812	734.127	743.102	954.801	2.046.820	734.918

Πηγή: http://www.statistics.gr

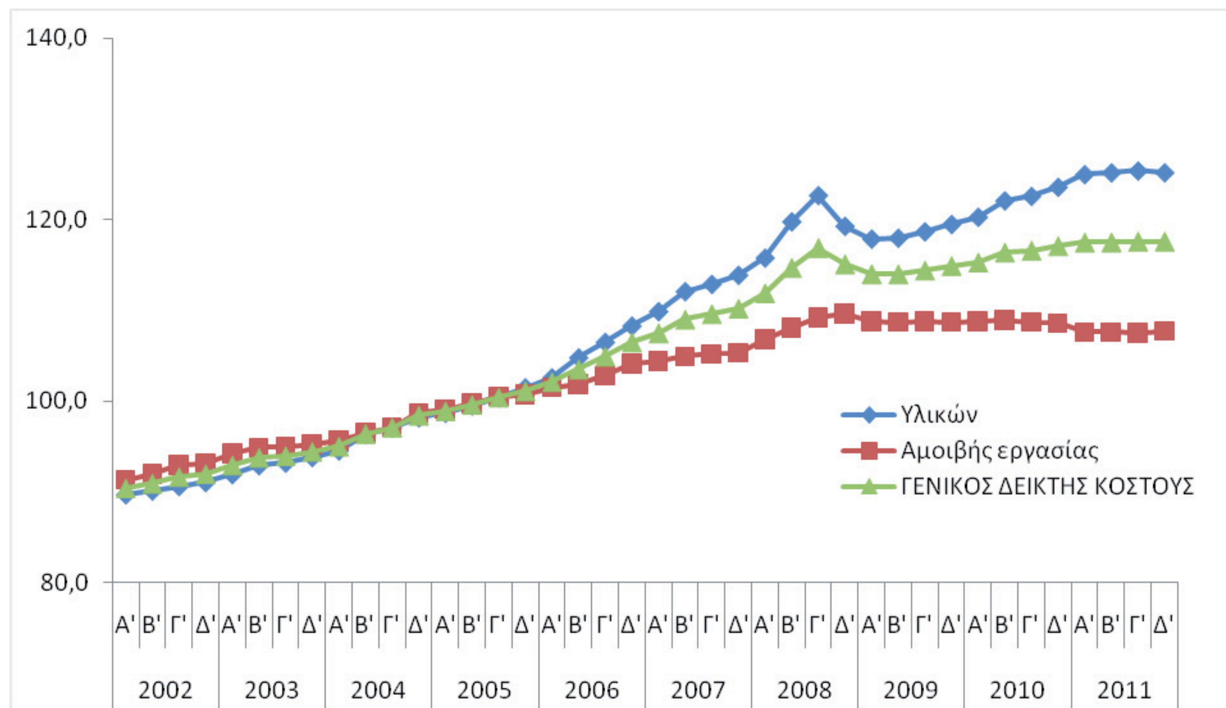
65. Οι δείκτες κόστους οικοδομικών υλικών και αμοιβής εργασίας, που τηρούνται σε τριμηνιαία βάση από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (όπως αποτυπώνονται στο παρακάτω Διάγραμμα 2), κινούνται ανοδικά, με το δείκτη υλικών να κινείται σε υψηλότερα επίπεδα συγκριτικά με το δείκτη αμοιβής εργασίας. Παρατηρείται από το ακόλουθο διάγραμμα μια ανοδική σχετικά πορεία από το 2002 και έως το τρίτο τρίμηνο του 2008, ενώ μεταξύ του

[54] Σύμφωνα με την Ε.Κ.Κ.Ε. και την ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. υπάρχουν 180.000 αδιάθετα ακίνητα εκ των οποίων 120.000 είναι τα νεόδμητα (βλ. υπ' αριθ. πρωτ. 363/16.1.2012 επιστολή της Ε.Κ.Κ.Ε. με βάση στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας. Εκτιμήσεις σχετικά με το πλήθος και τις τιμές των αδιάθετων ακινήτων αναφέρονται σε αρκετά τεύχη του περιοδικού της Ένωσης «Τα Νέα των Κατασκευαστών»: κατά το έτος 2009 εκτιμώνται σε 100.000 και κατά το 2010 σε 150.000 με 200.000.

[55] ICAP Κλαδική Μελέτη ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ 7ης - 6ης - 5ης τάξης Δεκέμβριος 2008, σελ. 37.

τρίτου και τέταρτου τριμήνου του ίδιου έτους μια πτώση. Κατά το 2009 - 2011 σημειώνονται μεταξύ των τριμήνων των ετών μικρές αυξήσεις του δείκτη. Ο αντίστοιχος δείκτης κόστους της εργασίας/αμοιβών παρουσιάζει ανοδική πορεία έως το 2008 και σταθεροποιείται από το 2009 και έπειτα. Κατά το δ΄ τρίμηνο του 2008 ο δείκτης παρουσιάζει την υψηλότερη τιμή του ενώ σταθεροποιείται μεταξύ των ετών 2009 - 2010 και μειώνεται κατά το 2011. Ο Γενικός Δείκτης Κόστους στον οποίο συμμετέχουν το κόστος υλικών κατά 56% και το κόστος εργασίας κατά 44% παρουσιάζει ανοδική πορεία κατά το διάστημα 2002 - 2011.

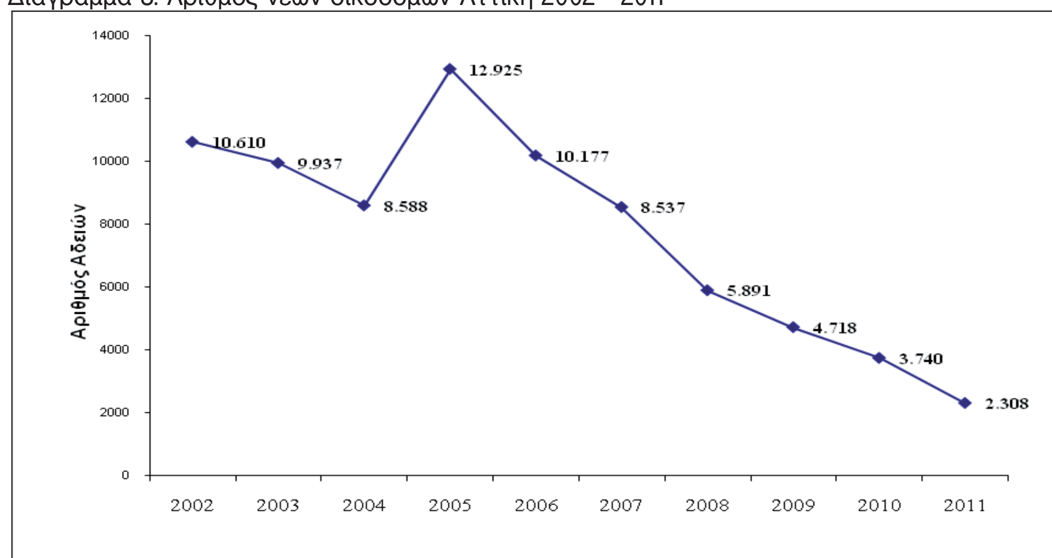
Διάγραμμα 2: Δείκτες Κόστους Κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (Υλικών - Εργασίας) 2002 - 2011 (έτος βάσης 2005)



Πηγή:www.statistics.gr, Επεξεργασία στοιχείων

66. Το 2002 ο αριθμός των νέων οικοδομών στην Αττική ήταν 10.610, ενώ το ίδιο μέγεθος το 2011 ήταν 2.308, παρουσιάζοντας σημαντική πτωτική πορεία. Ο αριθμός των νέων οικοδομών[56] εμφανίζεται να συρρικνώνεται σημαντικά κατά το διάστημα 2002 - 2011, καθώς κατά τη συγκεκριμένη περίοδο παρουσίασε μέση ετήσια μείωση της τάξης του 15%, όπως αποτυπώνεται και στο παρακάτω Διάγραμμα 3, ενώ στο Διάγραμμα 4 αποτυπώνονται τα αντίστοιχα στοιχεία για τις νέες οικοδομές στο σύνολο της χώρας.

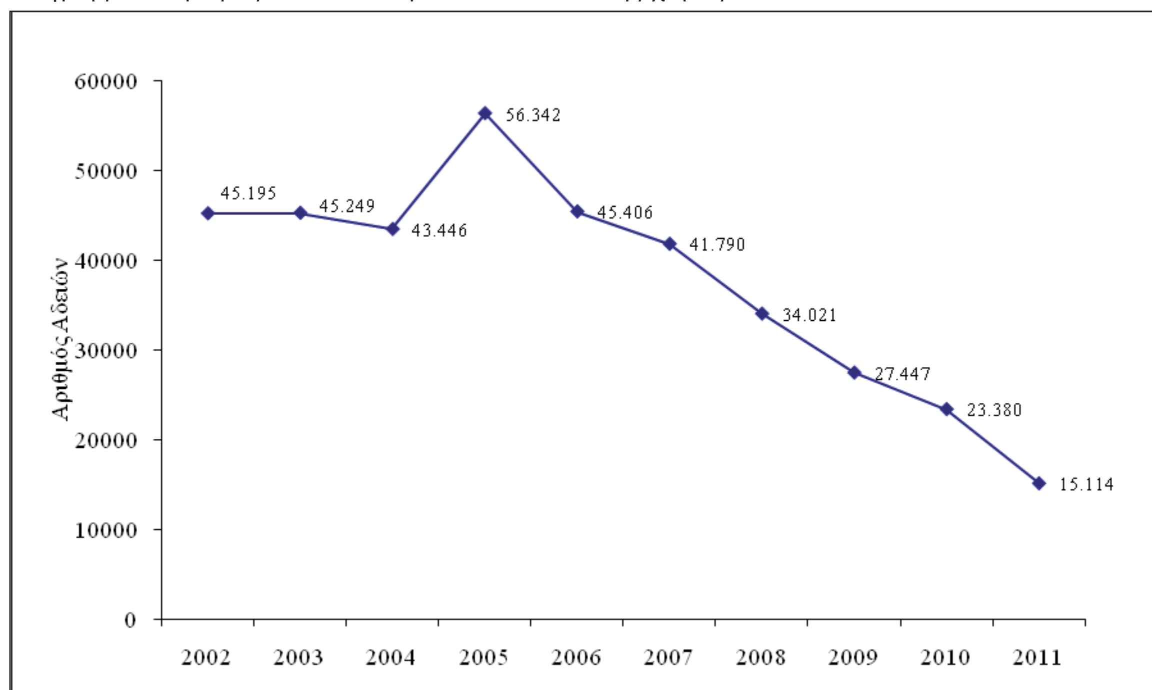
Διάγραμμα 3: Αριθμός νέων οικοδομών Αττική 2002 - 2011



Πηγή:www.statistics.gr, Επεξεργασία στοιχείων

[56] *Ως νέα οικοδομή νοείται κάθε οικοδομή που κτίζεται από την αρχή σε ακάλυπτο έδαφος ή στη θέση παλιάς οικοδομής που κατεδαφίστηκε. Η έννοια της ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ είναι η ίδια με την έννοια του κτιρίου.*

Διάγραμμα 4: Αριθμός νέων οικοδομών στο σύνολο της χώρας 2002 – 2011



Πηγή:www.statistics.gr, Επεξεργασία στοιχείων

67. Η εξέλιξη του Δείκτη Τιμών Κατοικιών στην Αθήνα κατά την εξεταζόμενη περίοδο, καταγράφει σχετική σταθερότητα εμφανίζοντας ελαφρώς αυξητική τάση. Πιο συγκεκριμένα, ο δείκτης κατά την περίοδο 2002 – 2011, όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα 2 παρουσίασε Μέσο Ετήσιο Ρυθμό[57] Αύξησης 1,8%, εξέλιξη η οποία δεν δικαιολογείται από τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς, όπως αυτές αναλύθηκαν ανωτέρω (χαμηλή ζήτηση και μεγάλος αριθμός αδιάθετων κατοικιών). Ο συγκεκριμένος δείκτης παρουσίασε αυξητικές τάσεις από το 2002 έως το 2008, ενώ κατά την επόμενη περίοδο εμφανίζει πτωτική πορεία, παραμένοντας ωστόσο ακόμη το 2012 σε υψηλότερα επίπεδα από εκείνα του 2002.

Πίνακας 2: Δείκτης Τιμών Ακινήτων Αθήνα (2002 – 2011)

Δείκτης Τιμών Ακινήτων Αθήνα (2002 -2011) (2007 = 100)					
Έτος	Τρίμηνο				Μέσος Ετήσιος
	I	II	III	IV	
2002	70,7	76,0	75,0	76,0	74,4
2003	78,4	76,9	76,9	77,3	77,4
2004	76,6	76,4	77,1	80,1	77,6
2005	81,7	83,6	84,5	87,3	84,3
2006	91,2	93,7	94,1	97,6	94,2
2007	99,0	98,9	100,7	101,4	100,0
2008	101,3	101,4	100,3	100,6	100,9
2009	97,0	96,7	94,9	96,4	96,3
2010	96,0	94,8	91,1	90,8	93,2
2011 *	90,0	88,3	87,1	83,2	87,2
2012 *	80,9	78,8			

* προσωρινά στοιχεία

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα (από το 2006 και μετά, μόνο διαμερίσματα) και επεξεργασία στοιχείων των εταιριών “Property ΕΠΕ” (όλα τα είδη κατοικιών, 1997-2005) και “Δανός & Συνεργάτες” (όλα τα είδη κατοικιών, 1993-1997).

[57] *ΜΕΡΜ=(Τ1/Τ0)1/n – 1 (όπου n=ο αριθμός ετών της εξεταζόμενης περιόδου)*

68. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος σχετικά με τη χρηματοδότηση για την αγορά ακινήτων διαπιστώνονται τα εξής:

- Το 2002 το σύνολο στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά ήταν 21 δισ ευρώ (€) ενώ το 2011, ανήλθε σε 79,2 δισ ευρώ (€), παρουσιάζοντας μικρή μείωση κατά τα δύο τελευταία έτη της εξεταζόμενης περιόδου (2010 και 2011).
- Το ποσοστό των στεγαστικών δανείων ως προς στο σύνολο των δανείων προς τα νοικοκυριά κατά την περίοδο 2002 - 2011 εμφανίζεται σχετικά σταθερό και κυμαίνεται από 67% το 2002 έως 69% το 2011.
- Το επιτόκιο χορήγησης δανείων (κυμαινόμενο ή σταθερό έως ένα έτος) και το μέσο επιτόκιο του συνόλου (στεγαστικών) δανείων, κατά την ίδια περίοδο, παρουσιάζουν επίσης σχετική σταθερότητα.
- Τα δάνεια (τόσο τα συνολικά όσο και τα στεγαστικά) ως ποσοστό του ΑΕΠ σημειώνουν ανοδική πορεία καθ' όλη τη διάρκεια του διαστήματος 2005 - 2012.

V. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟΙ ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΙΚΑΙΟΥ

V.1 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 1 ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ Ν.703/1977

69. Το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 703/1977[58,59] απαγορεύει όλες τις συμφωνίες μεταξύ επιχειρήσεων, όλες τις αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων και κάθε εναρμονισμένη πρακτική που έχουν ως αντικείμενο ή ως αποτέλεσμα την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή την νόθευση του ανταγωνισμού, και ιδίως εκείνες οι οποίες συνίστανται στον άμεσο ή έμμεσο καθορισμό των τιμών αγοράς ή πωλήσεως ή άλλων όρων συναλλαγής, στον περιορισμό ή στον έλεγχο της παραγωγής και των αγορών ή στην κατανομή των αγορών ή των πηγών εφοδιασμού.

70. Επομένως, προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 1 παρ. 1 του Ν. 703/1977 είναι[60]:

α) Η ύπαρξη συμφωνίας, εναρμονισμένης πρακτικής μεταξύ επιχειρήσεων ή απόφασης ενώσεως επιχειρήσεων,

β) Αντικείμενο ή αποτέλεσμα της ανωτέρω συμφωνίας, εναρμονισμένης πρακτικής ή απόφασης να είναι ο περιορισμός, η παρακώλυση ή η νόθευση του ανταγωνισμού.

71. Κατά συνέπεια, προκειμένου να θεμελιωθεί εάν συντρέχει παράβαση του άρθρου 1 παρ. 1 του Ν. 703/1977, θα πρέπει να ερευνηθεί η συνδρομή ή μη των ως άνω προϋποθέσεων στην υπό κρίση υπόθεση.

V.2 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ «ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ» - ΟΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ

72 Για τους σκοπούς του άρθρου 1 παρ. 1 του Ν.703/1977 ως «επιχείρηση» νοείται κάθε φυσικό πρόσωπο ή οικονομική ενότητα που ασκεί εμπορική ή άλλη οικονομική δραστηριότητα, ανεξάρτητα από το νομικό καθεστώς του και από τον τρόπο χρηματοδότησής του. Ειδικότερα, η ύπαρξη επιχείρησης προϋποθέτει αυτονομία οικονομικής δράσης και συνακόλουθα πλήρη ανάληψη των οικονομικών κινδύνων που συνεπάγεται η εκάστοτε οικονομική δραστηριότητα[61]. Ως οικονομική δραστηριότητα νοείται κάθε δραστηριότητα προσφοράς αγαθών ή υπηρεσιών σε δεδομένη αγορά[62] ενώ για την υπαγωγή στην έννοια της επιχείρησης, το λειτουργικό κριτήριο της φύσης της ασκούμενης δραστηριότητας καθιστά άνευ σημασίας κριτήρια όπως ο δημόσιος ή ιδιωτικός χαρακτήρας της επιχείρησης, ο αστικός ή εμπορικός χαρακτήρας της, ο τρόπος χρηματοδότησής της, η επιδίωξη κέρδους από αυτήν, η επιδίωξη παράλληλα προς την επίτευξη ενός οικονομικού στόχου και άλλων στόχων, το μέγεθος της επιχείρησης ή ο χαρακτηρισμός της εν λόγω δραστηριότητας από τον νομοθέτη[63]. Οι ελεύθεροι επαγγελματίες, εφόσον δεν τελούν υπό υπαλληλική σχέση, παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε συγκεκριμένες αγορές έναντι αμοιβής και, ως εκ τούτου, ασκούν οικονομική δραστηριότητα κατά την έννοια των κανόνων του ανταγωνισμού[64].

73. Στην προκειμένη περίπτωση, οι κατασκευαστές κτιρίων - μέλη της Ένωσης Κατασκευαστών Κτιρίων είναι φυσικά ή ιδίως νομικά πρόσωπα (π.χ. Ο.Ε, Ε.Ε, Α.Ε), ασκούν οικονομική δραστηριότητα (κατασκευή και πώληση κατοικιών), η οικονομική τους δράση είναι αυτόνομη και αναλαμβάνουν οι ίδιοι τους εκάστοτε οικονομικούς κινδύνους της εν λόγω δραστηριότητας. Κατά συνέπεια, οι κατασκευαστές λογίζονται ως επιχειρήσεις κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν.703/1977.

V.3 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ «ΕΝΩΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» - Η Ε.Κ.Κ.Ε ΚΑΙ Η ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.

74. Κατά το δίκαιο προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού, για να θεωρηθεί μια επαγγελματική οργάνωση ότι συνιστά ένωση επιχειρήσεων απαιτείται να ασκεί οικονομική δραστηριότητα ή να ασκεί δραστηρι-

[58] *Το ουσιαστικό περιεχόμενο του άρθρου 1 του Ν. 3959/2011 παραμένει το ίδιο σε σχέση με τη διάταξη του άρθρου 1 του Ν. 703/1977.*

[59] *Η έρευνα αφορούσε και στο άρθρο 2 (καταχρηστική εκμετάλλευση δεσπόζουσας θέσης) του Ν. 703/1977 και του Ν. 3959/2011 και 102 ΣΛΕΕ, χωρίς όμως να έχουν προκύψει από την έρευνα στοιχεία για την εφαρμογή των εν λόγω άρθρων.*

[60] *Αντίστοιχες είναι και οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 101 παράγραφος 1 ΣΛΕΕ (πρώην άρθρου 81 παράγραφος 1 ΣυνθΕΚ). Μοναδική ουσιαστική επιπλέον προϋπόθεση εφαρμογής της κοινοτικής διάταξης, σε σχέση με τη διάταξη του εθνικού δικαίου αποτελεί αυτή της «δυνατότητας σοβαρής επίδρασης στο διακοινοτικό εμπόριο».*

[61] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. T-23/09 Conseil national de l'Ordre des pharmaciens (CNOP), Conseil central de la section G de l'Ordre national des pharmaciens (CCG) κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, σκ. 70-71, υπόθ. C-55/96, Job Centre coop.arl, Συλλογή 1997, σελ. I-7119, σκ.21, συνεκδ. υποθ. C-180-184/98, Pavel Pavlov κ.ά. κατά Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten, Συλλ. 2000 σ. I-6451, σκ. 74, υπόθ. C-118/85 Επιτροπή κατά Ιταλίας Συλλ. 1987 σ. 2599, σκ. 7, υπόθ. C-41/90 Klaus Höfner and Fritz Elser κατά Macrotron GmbH Συλλ. 1991 σ. I-1979, σκ. 21, υπόθ. C-35/96 Επιτροπή κατά Ιταλίας (CNSD) Συλλ. 1998 σ. I-3851, σκ. 36, υπόθ. C-244/94 Fédération Française des Sociétés d'Assurance κ.ά. κατά Ministère de l'Agriculture et de la Pêche Συλλ. 1995 σ. I-4013, σκ. 14, απόφαση ΕΑ 292/IV/2005 υπό 2.1. Βλ. επίσης σχετικά και Λ. Κοτσίρη, Δίκαιο του Ανταγωνισμού, Αθέμιτου και Ελεύθερου, Εκδ. Σάκκουλα, 4η έκδοση, σελ. 407.*

[62] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. C-118/85, Επιτροπή κατά Ιταλίας, Συλλογή 1987, σελ. 2599, σκ. 7, υπόθ. C-35/96, Επιτροπή κατά Ιταλίας, Συλλ. 1998, σελ. 3851, σκ. 36, ΕΑ 430/V/2009, σελ. 6 και ΕΑ 317/V/2006, σελ. 16, 17.*

63 *Βλ. ενδεικτικά Βασίλειο Κονδύλη, Ελευθέρια Επαγγέλματα και Κοινοτικό Δίκαιο του Ανταγωνισμού, Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα-Κομοτηνή, 2000, σ.67 επ. Κατά συνέπεια, η έννοια της «επιχείρησης» είναι περισσότερο οικονομική παρά νομική, με αποτέλεσμα το αποφασιστικό κριτήριο της έννοιας αυτής στο δίκαιο του ελεύθερου ανταγωνισμού να είναι η οικονομική και όχι η νομική της αυτοτέλεια.*

64 *Βλ. ενδεικτικά απόφαση ΔΕΕ, συνεκδ. υποθ. C-180/98 έως 184/98,, Pavel Pavlov κ.ά. κατά Stichting Pensioenfonds Medische Specialisten Συλλ. 2000 σ. I-6451, σκ. 77, και απόφαση ΕΑ 292/IV/2005 υπό 2.1.*

ότητες που αφορούν σε άσκηση οικονομικής δραστηριότητας. Σύμφωνα με το εν λόγω κριτήριο, εξετάζεται κατά πόσο μεταξύ των αρμοδιοτήτων που ανατίθενται σε ένα σύλλογο ελεύθερων επαγγελματιών, οι οποίοι συνιστούν επιχειρήσεις κατά το δίκαιο του ελεύθερου ανταγωνισμού, περιλαμβάνεται και η οργάνωση ή ο συντονισμός της οικονομικής δραστηριότητάς τους ή εάν ο επαγγελματικός φορέας προβαίνει, με αποφάσεις/συστάσεις του, στη θέσπιση ρυθμίσεων σχετικών με τη συμπεριφορά των ελεύθερων επαγγελματιών σε συγκεκριμένη αγορά παροχής υπηρεσιών. Ένας επαγγελματικός φορέας ενεργεί ως «ένωση επιχειρήσεων» για τους σκοπούς του άρθρου 1 του Ν. 703/1977 όταν θεσπίζει μια ρύθμιση που αφορά στην επιχειρηματική (οικονομική) συμπεριφορά των μελών του και η οποία αποτελεί έκφραση της βούλησης των εκπροσώπων του να επιτύχουν από τα μέλη την υιοθέτηση συγκεκριμένης συμπεριφοράς στο πλαίσιο της οικονομικής τους δραστηριότητας[65].

75. Η «ένωση επιχειρήσεων» προϋποθέτει πλειονότητα επιχειρήσεων, οι οποίες συνδέονται μεταξύ τους με οποιαδήποτε μορφή οργανωμένης συνεργασίας. Δεν απαιτείται η «ένωση επιχειρήσεων» να έχει νομική προσωπικότητα[66], ούτε και η ίδια εμπορική ή παραγωγική δραστηριότητα, προκειμένου να εμπίπτει στο άρθρο 1 του Ν. 703/1977,[67] αρκεί να εξυπηρετεί προς τούτο τα εμπορικά συμφέροντα των μελών της[68]. Σωματεία, ενώσεις, σύνδεσμοι θεωρούνται «ενώσεις επιχειρήσεων» κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν. 703/1977 (όπως άλλωστε και του άρθρου 1 ΣΛΕΕ), ανεξάρτητα από τη νομική τους μορφή, την άσκηση εκ μέρους τους οικονομικής δραστηριότητας και κερδοσκοπικού ή μη σκοπού (non-profit undertakings)[69].

76. Εξάλλου, και οι ομοσπονδίες ενώσεων συνιστούν ενώσεις επιχειρήσεων κατά την έννοια των άρθρων 1 του Ν. 703/1977 (και 101 ΣΛΕΕ), καθώς σκοπός των εν λόγω άρθρων είναι να αποτρέψουν το ενδεχόμενο επαγγελματικοί φορείς σε οποιαδήποτε βαθμίδα να λειτουργούν ως forum οικονομικών συνεννοήσεων μεταξύ των ενδιαφερομένων επαγγελματιών/επιχειρήσεων. Λαμβανομένου υπόψη του σκοπού των εν λόγω διατάξεων, η έννοια της «ενώσεως επιχειρήσεων» πρέπει να ερμηνεύεται ως δυνάμενη να περιλάβει και ενώσεις αποτελούμενες από άλλες ενώσεις επιχειρήσεων (π.χ. δευτεροβάθμιες οργανώσεις)[70].

77. Εν προκειμένω, στην υπό εξέταση υπόθεση διαπιστώνονται τα ακόλουθα:

● Η Ε.Κ.Κ.Ε., σύμφωνα με το καταστατικό της,[71] αποτελεί επαγγελματικό σωματείο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με σκοπό την προαγωγή των κοινωνικοοικονομικών συμφερόντων των μελών της, ενώ τα μέλη της είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα, ιδίως εκπρόσωποι ατομικών επιχειρήσεων ή εταιριών Ο.Ε και Ε.Ε. Συμπερασματικά, η Ε.Κ.Κ.Ε συνιστά πρωτοβάθμια οργάνωση των κατασκευαστών, έχει ως καταστατικό σκοπό την εξυπηρέτηση των συμφερόντων τους και κατά συνέπεια αποτελεί και η ίδια «ένωση επιχειρήσεων», εφόσον τα μέλη της συνιστούν επιχειρήσεις, κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν. 703/1977.

● Συναφώς, η ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε., σύμφωνα με το καταστατικό της, είναι επαγγελματική ομοσπονδία γενικού κλαδικού χαρακτήρα με σκοπό την προάσπιση των συμφερόντων των κατασκευαστών κτιρίων, ενώ μέλη της είναι νόμιμα αναγνωρισμένα πρωτοβάθμια ελληνικά σωματεία κατασκευαστών κτιρίων.[72] Ως εκ τούτου, η ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε συνιστά το δευτεροβάθμιο συντονιστικό όργανο των σωματείων κατασκευαστών και οικοδομικών επιχειρήσεων της χώρας, μέλη των οποίων είναι με τη σειρά τους οι κατασκευαστές κτιρίων.[73] Ως εκ τούτου, και σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, η ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε υπάγεται στην έννοια της «ενώσεως επιχειρήσεων» κατά το άρθρο 1 του Ν.703/1977.

V.4 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ «ΑΠΟΦΑΣΗΣ» ΕΝΩΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΉΣΕΩΝ

78. «Απόφαση» ένωσης επιχειρήσεων αποτελεί κάθε έκφραση κοινής βούλησης της ένωσης μέσα από κάποια οργανωτική δομή η οποία αποβλέπει στην κοινή συμπεριφορά των μελών, ανεξάρτητα από τη μορφή την οποία λαμβάνει - όπως εκείνες των κανονισμών, ρητρών καταστατικού, οδηγιών, εγκυκλίων, απλών συστάσεων - εφόσον έχουν καταρχήν χαρακτήρα υποχρεωτικό για τα μέλη ή/και προβλέπονται κυρώσεις σε περίπτωση μη εφαρμογής τους.[74] Απόφαση του οργάνου διοίκησης της εκάστοτε ένωσης θεωρείται νομικά δεσμευτική, εφόσον προβλέπεται στο καταστατικό της ότι οι αποφάσεις της δεσμεύουν τα μέλη.[75]

79. Η απαγόρευση του άρθρου 1 του Ν. 703/1977 εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις που η απόφαση έχει το

[65] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. C-309/99, Συλλ. 2002, σελ. Ι-1577, σκ. 64-65, συνεκδ. αποφ. Τ-213/95 και Τ-18/96 SCK και FNK κατά Επιτροπής, σκ. 170, αποφ. Ευρωπαϊκής Επιτροπής 96/438/ΕΚ, FENEX, L 181/28, σκ. 41,και απόφαση Ε.Α. 512/VI/2010, σκ. 108 και απόφ. ΕΑ 292/IV/2005 υπό 3.1.*

[66] *Βλ. ενδεικτικά υποθ. C-395/96 P και C-396/96 P Companie maritime belge transports SA, Companie maritime belge SA και Dafra-Lines A/S (CEWAL) κατά Επιτροπής Συλλογή 2000 σ. I-01365, σκ. 144. Βλ. επίσης σχετικά και Λ. Κοτσίρη, Ευρωπαϊκό Εμπορικό Δίκαιο, 2003, σελ. 398-399.*

[67] *Βλ. συνεκδ. υποθ. T-25/95, T-26/95, T-30/95 έως T-32/95, T-34/95 έως T-39/95, T-42/95 έως T-46/95, T-48/95 έως T-65/95, T-68/95 έως T-71/95, T-87/95, T-88/95, T-103/95 και T-104/95, Cimenteries CBR SA κ.ά κατά Επιτροπής, Συλλογή 2000 σ. II-491, παρ. 1320.*

[68] *Βλ. Απόφαση Ευρωπαϊκής Επιτροπής 96/438/ΕΚ, FENEX,παρ. 31 και Alison Jones, EC Competition Law, 2011, σελ. 168.*

[69] *Βλ. ενδεικτικά υποθ. C- 209-215/78, Van Landewyck κατά Επιτροπής, σκ. 87-88, C-96επ/82, IAZ κατά Επιτροπής, σκ. 19-20 και C-246/86, Belasco κατά Επιτροπής, σκ. 2,65, απόφ. ΔΕφΕθ 1001/2006 σκ. 16, 20 και ΕΑ 277/IV/2005, σελ. 28.*

[70] *Βλ. ενδεικτικά συνεκδ. υποθ. T-217/03 και T-245/03, FNCBV, FNB, FNPL και JA κατά Επιτροπής σκ. 49 και απόφ. Ευρωπαϊκής Επιτροπής 2003/600/ΕΚ, French Beef, σκ. 109, Τ- 193/02 Piau κατά Επιτροπής, Συλλ. 2005, σ. ΙΙ-209, σκ. 69, Τ-136/94 Eurofer κατά Επιτροπής, Συλλ. 1999, σ.ΙΙ-263, σκ. 9, απόφαση ΔΕφΑθ 1001/2006 σκ.20 και απόφαση ΕΑ 292/IV/2005 υπό 1.1.*

[71] *Βλ. Άρθρο 1 και 2 του καταστατικού της Ε.Κ.Κ.Ε.*

[72] *Βλ. άρθρα 2,3 και 4 του καταστατικού της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.*

[73] *Βλ. ενδεικτικά συνεκδ. υποθ. T-217/03 και T-245/03, FNCBV, FNB, FNPL και JA κατά Επιτροπής, σκ. 50 και άρθρ. 4 παρ. 1 του Καταστατικού της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.*

[74] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. C-45/85 Verband der Sachversicherer κατά Επιτροπής, Συλλ. 1987, σ.00405, σκ. 28, συνεκδ. υποθ. Τ-213/95 και Τ-18/96 Stichting κατά Επιτροπής, Συλλ. 1997 σ.ΙΙ-01739, σκ. 157-164, συνεκ. αποφ. ΔΕθΑθ 1026/2007, ΔΕφΑθ 1027/2007, ΔΕφΑθ 1001/2006, σκ. 16και ΔΕφΑθ 1028/2007, σκ. 8, καθώς και απόφαση ΕΑ 292/IV/2005 υπό 3.2 και 4,, απόφαση Ε.Ε. 80/917/ΕΟΚ National Sulphuric Acid.*

[75] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. C-45/85 Verband der Sachversicherer κατά Επιτροπής, Συλλ. 1987, σ.00405, σκ. 28.*

χαρακτήρα απλής σύστασης χωρίς δεσμευτικότητα, εφόσον αντανακλά εν τοις πράγμασι τη συλλογική βούληση των μελών της ένωσης να συντονίσουν τη δράση τους σε μια συγκεκριμένη αγορά, και εφόσον η συμμόρφωση των μελών με αυτήν είναι ικανή να επιφέρει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό στη σχετική αγορά.[76] Στην περίπτωση αυτή, δεν απαιτείται η σύσταση να οδηγεί σε ομοιόμορφη συμπεριφορά. Προκειμένου να θεμελιωθεί η ύπαρξη αποφάσεως ενώσεως επιχειρήσεων, αρκεί η οποιαδήποτε πράξη της ένωσης να αποτελεί τη συνεπή έκφραση της βούλησης της ιδίας να συντονίσει τη συμπεριφορά των μελών της στην εν λόγω αγορά[77]. Η βούληση της εκάστοτε ένωσης επιχειρήσεων να επηρεάσει την πολιτική των μελών της στην αγορά δύναται να αποδειχθεί από σωρεία περιστατικών, όπως το ύφος και ο τρόπος διατύπωσης των κοινοποιούμενων στα μέλη συστάσεων και προτροπών, η σύνταξη προτύπων συμβάσεων με αναφορά στις συνιστώμενες τιμές, ο τυχόν σύνδεσμος με ρήτρα καταστατικού ή οποιουδήποτε άλλου δεσμευτικού κώδικα[78]. Συναφώς, οι συστάσεις μη δεσμευτικού χαρακτήρα της οποιασδήποτε ένωσης επιχειρήσεων αναφορικά με τον περιορισμό, τον έλεγχο και τη διάθεση της παραγωγής εκ μέρους των μελών της και με τον άμεσο ή έμμεσο καθορισμό τιμών απαγορεύονται, ακόμη και αν δεν τηρούνται εξ ολοκλήρου, στο βαθμό που επιτρέπουν στα μέλη της ένωσης να αναγνωρίζουν την πολιτική των ανταγωνιστών τους, επηρεάζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο αισθητά το επίπεδο ανταγωνισμού στη σχετική αγορά.[79].

80. Εν προκειμένω, με βάση τα προεκτεθέντα στην ενότητα ΙΙΙ, διαπιστώνονται διαχρονικά, και επί πολλά έτη (2002 - 2009), σειρά δράσεων, οι οποίες φέρουν είτε τον τύπο αποφάσεων και συστάσεων Γενικών Συνελεύσεων ή του Δ.Σ της Ε.Κ.Κ.Ε προς τα μέλη της, είτε δηλώσεων, ανακοινώσεων βούλησης ή/και παράστασης νομίμων εκπροσώπων της, και μάλιστα του προέδρου αυτής, αναφορικά με τον περιορισμό της παραγωγής/διάθεσης, την ανέγερση νέων οικοδομών και τη διατήρηση τιμών, οι οποίες αποτυπώνονται κυρίως σε επίσημα πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων/Δ.Σ, δελτία τύπου, συνεντεύξεις, καθώς και σε άρθρα του επίσημου περιοδικού της Ένωσης. Από τη συνδυαστική ερμηνεία των ως άνω αλλεπάλληλων ενεργειών προκύπτει η συνεπής έκφραση της βούλησης της Ε.Κ.Κ.Ε να συντονίσει την επιχειρηματική συμπεριφορά των μελών της στην εν λόγω αγορά. Ως εκ τούτου, οι σχετικές αυτές ενέργειες συνιστούν «αποφάσεις» ένωσης επιχειρήσεων κατά την έννοια του δικαίου του ανταγωνισμού.

V.5 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

81. Το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 703/1977 και αντίστοιχα το άρθρο 101 παράγραφος 1 ΣΛΕΕ μνημονεύουν ρητά ως περιοριστικές του ανταγωνισμού, αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες α) περιορίζουν ή ελέγχουν την παραγωγή ή/και διάθεση των προϊόντων και β) άμεσα ή έμμεσα καθορίζουν τις τιμές πώλησης ή οποιουσδήποτε άλλους όρους συναλλαγής.

82. Αποφάσεις οι οποίες έχουν ως αντικείμενό τους τον περιορισμό του ανταγωνισμού θεωρούνται εκείνες οι οποίες από τη φύση τους είναι ικανές να περιορίσουν τον ανταγωνισμό. Κατά πάγια νομολογία ο άμεσος ή έμμεσος περιορισμός και έλεγχος της παραγωγής και της διαθέσεως των προϊόντων συνιστά πρόδηλο περιορισμό του ανταγωνισμού[80]. Περαιτέρω, επισημαίνεται ότι συμφωνίες και αποφάσεις ελέγχου της παραγωγής ή/και διάθεσης ενός προϊόντος συνδυάζονται συχνά με προσπάθειες για άμεσο ή έμμεσο καθορισμό των τιμών πώλησής του ή/και διατήρηση ή αύξηση της τιμής του[81]. Κατά πάγια νομολογία, ο άμεσος ή έμμεσος καθορισμός τιμών συνιστά πρόδηλο περιορισμό του ανταγωνισμού. Αντικείμενο του εν λόγω περιορισμού μπορεί να είναι ο καθορισμός των τιμών, των τιμών πλαισίων, των εκπτώσεων ή των δεσμεύσεων ως προς τις τιμές μεταπώλησης, καθώς και των αμοιβών των παρεχόμενων υπηρεσιών από τους αντίστοιχους επαγγελματίες. Για τη διαπίστωση, επομένως, άμεσου ή έμμεσου καθορισμού τιμών δεν απαιτείται ούτε η ταύτιση τιμών, ούτε η τυχόν ομοιόμορφη αύξηση ή αναπροσαρμογή τους. Ο άμεσος ή έμμεσος καθορισμός μιας τιμής, ακόμη και τιμής η οποία συνιστά απλώς και μόνο επιδιωκόμενο στόχο, επηρεάζει αρνητικά τον ανταγωνισμό διότι παρέχει σε όλους τους συμβαλλόμενους μιας σύμπραξης τη δυνατότητα να προβλέψουν με εύλογη βεβαιότητα την πολιτική τιμών που θα ακολουθήσουν οι ανταγωνιστές τους[82].

83. Στην περίπτωση που το αντικείμενο της απόφασης, συμφωνίας ή εναρμονισμένης πρακτικής στοχεύει στον περιορισμό του ανταγωνισμού, αυτή εμπίπτει στην

[76] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. C-96/82 IAZ κατά Επιτροπής, Συλλ. 1983, σελ. 3369, σκ. 20, συνεκδ. υποθ. C-209, 215 και 218/78, Heintz van Landewyck SARL κλπ. κατά Επιτροπής, Συλλ. 1980, σελ. 3125, σκ. 86.*

[77] *Βλ. ενδεικτικά αποφάσεις Γενικού Δικαστηρίου ΕΕ, υποθ. T-193/02 Piau κατά Επιτροπής Συλλ. 2005 σ. II-209, σκ. 75, υποθ. T-325/01 DaimlerChrysler κατά Επιτροπής Συλλ. 2005 σ. II-3319, σκ. 210, απόφαση ΔΕΕ, υποθ. 96/82 IAZ κατά Επιτροπής Συλλ. 1983 σ. 3369, σκ. 20, απόφαση Επιτροπής, 96/438/ΕΚ FENEX, ΕΕ 1996 L181/28, παρ. 32-41, 87/103/ΕΟΚ Italian Banks ΕΕ 1987 L43/51, παρ. 52-53,* **80/257/ΕΟΚ** *Steel Stockholders ΕΕ 1980 L62/28, παρ. 34, 83/361/ΕΟΚ Vimpoltu ΕΕ 1983 L200/44, παρ. 48.*

[78] *Βλ. απόφαση Επιτροπής, 2005/8/ΕΚ Barême d'honoraires de l'Ordre des Architectes belges ΕΕ 2005 L4/10, παρ. 84 επ.*

[79] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. C- 96/82 IAZ κατά Επιτροπής, Συλλ. 1983 σ. 3369, σκ. 18-21, T-325/01 DaimlerChrysler κατά Επιτροπής, σκ. 210, υπόθ. 45/85 Verband der Sachversicherer (VDS) κατά Επιτροπής, Συλλ. 1987, σ. 405, σκ. 26-32, συνεκδ. υποθ. 209-215 και 218/78 Van Landewyck κατά Επιτροπής, παρ. 85-89, αποφάσεις Επιτροπής 2005/8/ΕΚ Barême d΄honoraires de l΄Ordre des Architectes belges, ΕΕ 2005 L4/10, σκ. 64.*

[80] *Βλ. ενδεικτικά υποθ. C-41/69 ACF Chemiefarma κατά Επιτροπής, Συλλ. 1970, σ.699, C-246/86 Belasco κατά της Επιτροπής, Συλλ. 1989, σ.2181, απόφαση Επιτροπής 84/405/ΕΚ Zinc Producer Group ΕΕ 1984 L 220/27, σκ. 67-68.*

[81] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. T-236/01 Tokai Carbon κατά Επιτροπής, Συλλ. 2004, σ. II-1181, αποφάσεις Επιτροπής 2002/271/ΕΚ, Graphite Electrodes, ΕΕ 2002 L100/1, σκ. 108-110, 1994/601/ΕΚ, Carton, ΕΕ 1994 L 243/1, σκ. 58, 70, 131, 133-137.*

[82] *Βλ. ενδεικτικά απόφ. C-8/72 Vereeniging van Cementhandelaren κατά Επιτροπής, σκ. 21, T-64/02 Heubach κατά Επιτροπής, σκ. 81, T-224/00 Archer Daniels κατά Επιτροπής, σκ. 271, και T- 374/94, T-375/94, T-384/94 και T-388/94 European Night Services κλπ. κατά Επιτροπής, σκ. 136. Καθώς, δε, ο καθορισμός τιμών συνιστά τόσο σημαντικό περιορισμό του ανταγωνισμού, στην Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με τις συμφωνίες ήσσονος σημασίας (de minimis) ορίζεται βάσει πάγιας νομολογίας ότι τέτοιου είδους συμφωνίες μεταξύ ανταγωνιστών συνιστούν πάντοτε παράβαση, ανεξαρτήτως του μεριδίου αυτών στη σχετική αγορά.*

απαγόρευση της διάταξης του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/1977 και του άρθρου 101 παρ. 1 ΣΛΕΕ άνευ ετέρου. Κατά πάγια νομολογία, η εκτίμηση των συγκεκριμένων αποτελεσμάτων μιας απόφασης παρέλκει, όταν προκύπτει ότι αυτή έχει ως σκοπό (αντικείμενο) την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού[83]: «είναι περιττό να εξετάζονται τα συγκεκριμένα αποτελέσματα μιας συμφωνίας ή απόφασης κάποιας ένωσης επιχειρήσεων, εφόσον είναι προφανές ότι αποσκοπεί στον περιορισμό, την παρεμπόδιση ή τη νόθευση του ανταγωνισμού»[84]. Παρεμπόδιση, περιορισμός ή νόθευση του ανταγωνισμού υπάρχει, όταν η συμπεριφορά του επιχειρηματία στην αγορά δεν προσδιορίζεται από τους φυσικούς κανόνες της αγοράς, αλλά από τεχνητούς κανόνες που επιβάλλουν οι διάφορες αποφάσεις – στην προκειμένη περίπτωση με τον περιορισμό στην παραγωγή ή/και διάθεση της παραγωγής από μέρους των μελών των ενώσεων κατασκευαστών και κατ' επέκταση με τον έμμεσο καθορισμό τιμών για την παροχή του προϊόντος.

84. Περαιτέρω, εκδηλώσεις συμπεριφοράς που παρέχουν ευθέως ενδείξεις για την ύπαρξη και το περιεχόμενο μιας σύμπραξης μπορεί να είναι, μεταξύ άλλων, εγγραφές και στοιχεία από τα εμπορικά ή φορολογικά βιβλία των επιχειρήσεων, εσωτερικά έγγραφα, ανακοινώσεις, αλληλογραφία, και εν γένει κάθε μορφής δήλωση ή ανακοίνωση βούλησης ή παράστασης[85].

85. Κατά τη σχετική αξιολόγηση του αντικειμένου των ενεργειών της Ε.Κ.Κ.Ε, οι οποίες έχουν τον χαρακτήρα «αποφάσεων» ένωσης επιχειρήσεων κατά την έννοια του δικαίου του ανταγωνισμού (βλ. ενότητες V.2 – V.4), δεν εξετάζεται η υποκειμενική πρόθεση της Ε.Κ.Κ.Ε. αλλά μόνο το περιεχόμενο και ο αντικειμενικός σκοπός των αποφάσεων. Ειδικότερα, δεν απαιτείται αντι-ανταγωνιστική πρόθεση από την πλευρά της Ε.Κ.Κ.Ε, αλλά αρκεί το αντικειμενικά ενδεχόμενο αντι-ανταγωνιστικό αποτέλεσμα, το οποίο συνεπάγεται την απαγόρευση της σύμπραξης έστω και αν η Ε.Κ.Κ.Ε δεν αποσκοπούσε στο αποτέλεσμα αυτό.[86] Εξάλλου, για να θεωρηθεί ότι μια παράβαση των κανόνων του ανταγωνισμού διαπράχθηκε από πρόθεση, δεν είναι απαραίτητο η Ε.Κ.Κ.Ε. να είχε επίγνωση του ότι παρέβαινε τους κανόνες περί ανταγωνισμού, αρκεί το ότι δεν μπορούσε να αγνοεί ότι η συγκεκριμένη συμπεριφορά είχε ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού[87].

[83] *Βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 2780/2012, σκ. 4 (όπου και σχετική ενωσιακή νομολογία), καθώς και ΔΕφΑθ 502/2013 (με παραπομπές σε πάγια ενωσιακή νομολογία). Βλ. επίσης ενδεικτικά αποφάσεις του Γενικού Δικαστηρίου, συνεκδ. υποθ. Τ-305/94 έως Τ-307/94, Τ-313/94 έως Τ- 316/94, Τ-318/94, Τ-325/94, Τ-328/94, Τ-329/94 και Τ-335/94 Limburgse Vinyl Maatschappij NV κ.λπ κατά Επιτροπής Συλλ. 1999 σ. II-931, σκ. 741 και υπόθ. Τ-62/98 Volkswagen κατά Επιτροπής Συλλ. 2000 σ. II-2707, σκ. 178.*

[84] *Βλ. ενδεικτικά απόφαση ΔΕΕ, υπόθ. 45/85 Verband der Sachversicherer (VDS) κατά Επιτροπής Συλλ. 1987 σ. 405, σκ. 39.*

[85] *ΣτΕ 2780/2012, σκ. 4-6, όπου και πάγια σχετική ενωσιακή νομολογία, καθώς και ενδεικτικά ΔΕφΑθ 502/2013, σκ. 3-4.*

[86] *Βλ. ενδεικτικά αποφ. ΔΕφΑθ 559/2010, σκ. 17, ΔΕφΑθ. 2891/2009, σκ. 18, ΔΕφΑθ 1682/2009 σκ. 27, C- 29/83 & 30/83 Compagnie Royal Asturienne des Mines SA and Rheinzing GMBH κατά Επιτροπής, Συλλ. 1984, σελ. 1679.*

[87] *Βλ. ενδεικτικά απόφ. ΔΕφΑθ 1001/2006, σκ. 16, υπόθ. C-246/1986 Belasco κατά Επιτροπής, σκ. 40-41.*

86. Επιπλέον και σύμφωνα με πάγια νομολογία, κάθε απόφαση ένωσης επιχειρήσεων, της οποίας αντικείμενο είναι η παρακώλυση, ο περιορισμός ή η νόθευση του ανταγωνισμού, αντιτίθεται στις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 703/77 και εξετάζεται με αντικειμενικά κριτήρια, χωρίς να είναι αναγκαία περαιτέρω έρευνα ως προς το αποτέλεσμά της[88], παρέλκει δε η εκτίμηση συγκεκριμένων αποτελεσμάτων και επιπτώσεων, που προκύπτουν ως αποτέλεσμα του περιορισμού του ανταγωνισμού στην αγορά.

V.5.1 ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΤΗΣ Ε.Κ.Κ.Ε.

87. Στην προκειμένη περίπτωση, οι αποφάσεις (πρακτικά, συστάσεις, προτροπές) της Ε.Κ.Κ.Ε. απέβλεπαν στον περιορισμό και της διάθεσης/παραγωγής από μέρους των μελών της (περιορισμός ελεύθερης ανέγερσης νέων οικοδομών) και, κατ' επέκταση, στον έμμεσο καθορισμό τιμών για την παροχή του προϊόντος (μη «σπάσιμο» τιμών) – κατά παράβαση των απαγορευτικών διατάξεων του άρθρου 1 του Ν.703/77 (πλέον άρθρο 1 του Ν.3959/2011). Αποσκοπούσαν ευθέως στο συντονισμό της επιχειρηματικής συμπεριφοράς των μελών της Ένωσης, αφενός μεν επιτρέποντας στα μέλη της να αναγνωρίζουν την πολιτική των ανταγωνιστών τους, αφετέρου δε και ιδίως περιορίζοντάς τα ως προς το να ορίσουν, ανεξάρτητα και στο πλαίσιο αυτόνομης επιχειρηματικής εμπορικής πολιτικής κάθε μέλους (με βάση τα επιμέρους κριτήρια που τυχόν αυτό χρησιμοποιεί, ανά περιοχή ή διάρθρωση κόστους κ.αλ.), το ρυθμό και μέγεθος ανέγερσης και διάθεσης των ακινήτων τους. Απώτερο έμμεσο αντικείμενο των εν λόγω αποφάσεων ήταν η διατήρηση των τιμών των ακινήτων (μη «σπάσιμο» τιμών), ανεξάρτητα από τη διάρθρωση του κόστους κάθε επιχείρησης-μέλους. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα αφενός μεν να αποθαρρύνονται να συνεχίσουν την παραγωγή ή/και να μειώσουν τις τιμές οι επιχειρήσεις των οποίων το κόστος είναι μικρό αφετέρου δε να προσφέρεται ένα τεχνητό πλεονέκτημα στις επιχειρήσεις με μεγαλύτερο κόστος παραγωγής[89].

Ως προς τον περιορισμό της παραγωγής

88. Ειδικότερα, αποδείχθηκε μία συντεταγμένη, συντονισμένη και μακροχρόνια στρατηγική και προσπάθεια της Ένωσης για εφαρμογή ενιαίας επιχειρηματικής πολιτικής και εμπορικής πρακτικής από τα μέλη της, ως προς τον περιορισμό στην παραγωγή νέων οικοδομών και τον καθορισμό τιμών, που διατυπώνονταν τόσο στα πλαίσια των Γενικών Συνελεύσεων όσο και μέσω των

[88] *Βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 2780/2012, σκ. 4-6, όπου και σχετική ενωσιακή νομολογία, καθώς και ΔΕφΑθ 1001/2006, σκ. 16, υπόθ. C- 45/85 Verband der Sachversicherer κατά Επιτροπής, Συλλ. 1987, σ. 405, σκ. 39, C-209/07 Irish Beef, σκ. 16, συνεκδ. υποθ. Τ-305/94 έως Τ- 307/94, Τ-313/94 έως Τ- 316/94, Τ-318/94, Τ-325/94, Τ-328/94 και Τ-335/94 Limburgse Vinyl Maatschappij NV κλπ. κατά Επιτροπής, Συλλ. 1999 σ.II- 931, σκ. 741 και υπόθ. Τ-62/98 Volkswagen κατά Επιτροπής, Συλλ. 2000, σ. II-2707, σκ. 178, απόφαση Επιτροπής 84/405/ΕΚ Zinc Producer Group EE 1984 L 220/27, σκ. 71.*

[89] *Βλ. ενδεικτικά αποφ. Ευρωπαϊκής Επιτροπής 84/405/ΕΚ Zinc Producer Group EE 1984 L 220/27, σκ. 73, 96/438/ΕΚ FENEX σκ. 60-61. Ως αποτέλεσμα, αφενός μεν οι επιχειρήσεις που έχουν τυχόν μικρότερο κόστος αποθαρρύνονται να συνεχίσουν την παραγωγή ή/και να μειώσουν τις τιμές, αφετέρου δε να προσφέρεται ένα τεχνητό πλεονέκτημα στις επιχειρήσεις με μεγαλύτερο κόστος παραγωγής.*

απόψεων που, υπό τη θεσμική του ιδιότητα εξέφραζε ο Πρόεδρος της Ε.Κ.Κ.Ε. σε περιοδικές εκδόσεις της και σε συνεντεύξεις, προσδιορίζοντας σαφώς τη βούληση της Ένωσης να καθοδηγήσει και συντονίσει τη συμπεριφορά των μελών της αναφορικά με την παραγωγή των προϊόντων και τον τρόπο διάθεσής τους. Μέσω δε του προσδιορισμού της διάθεσης των ανεγερθεισών κατοικιών σε ποσοστό τουλάχιστον 70%, προκειμένου να περιοριστεί τυχόν υπερπροσφορά και να προσαρμοστεί στη ζήτηση, η Ε.Κ.Κ.Ε τόνιζε διαχρονικά την ανάγκη περιορισμού ή παύσης της κατασκευής νέων κατοικιών, ήδη κατά το στάδιο της πιθανής πλειοδοσίας των μελών σε θέματα αντιπαροχών και αγοράς οικοπέδων. Χαρακτηριστικές, προς τούτο, είναι ιδίως οι αναφορές στα πρακτικά της 5ης ΓΣ στις Ε.Κ.Κ.Ε. (11.02.2002), της 6ης ΓΣ της Ε.Κ.Κ.Ε. (03.02.2003), της 9ης ΓΣ της Ε.Κ.Κ.Ε. (12.12.2005), της 11ης ΓΣ της Ε.Κ.Κ.Ε. (19.05.2008) και της 12ης ΓΣ της Ε.Κ.Κ.Ε. (30.03.2009) - βλ. ενότητα ΙΙΙ ανωτέρω.

89. Ενισχυτικά ως προς τον περιορισμό της παραγωγής, λειτουργούν τόσο οι απόλυτα σαφείς και ρητές, συνεχείς και αδιάκοπες συστάσεις, προτροπές και οδηγίες από την Ένωση προς τα μέλη της για μείωση της παραγωγής μέσω συνεντεύξεων και σημειωμάτων του Προέδρου, Δ. Καψιμάλη, στο περιοδικό έντυπο της Ε.Κ.Κ.Ε «Τα Νέα των Κατασκευαστών» όσο και οι ευχαριστίες που ο ίδιος ο Πρόεδρος απευθύνει προς τα μέλη για τη συμμόρφωσή τους με τις κατευθυντήριες εντολές του Δ.Σ. και της Ένωσης για περιορισμό της παραγωγής. Χαρακτηριστικές, προς τούτο, είναι ιδίως οι αναφορές στα Τα Νέα των Κατασκευαστών, τεύχη 50 (Ιούλιος-Αύγουστος 2007), 55 (Μάϊος-Ιούνιος 2008), 57 (Σεπτέμβριος-Οκτώβριος 2008), 58 (Νοέμβριος-Δεκέμβριος 2008), 60 (Μάρτιος-Απρίλιος 2009), καθώς στα περιοδικά και ηλεκτρονικά έντυπα: estate review.gr (16.7.2008), Forum (11/2008) και capital.gr (01.04.2009) - βλ. ενότητα ΙΙΙ ανωτέρω). Επισημαίνεται, σχετικώς, ότι σύμφωνα με το άρθρο 4 (Καθήκοντα οργάνων διοίκησης) παρ. 1 του Καταστατικού της Ε.Κ.Κ.Ε., «ο Πρόεδρος του ΔΣ εκπροσωπεί το Σωματείο σε όλες του τις σχέσεις και έχει την υποχρέωση να γνωστοποιεί κάθε φορά στο ΔΣ τις ενέργειές του».

90. Οι επί σειρά ετών αποφάσεις και συστάσεις της Ε.Κ.Κ.Ε. περί περιορισμού της παραγωγής και διάθεσης του υφιστάμενου πλεονάσματος των ακινήτων μέσω του προσδιορισμού ενός ελάχιστου ποσοστού διάθεσής τους και της αποτροπής των κατασκευαστών για νέες ανεγέρσεις αποτελούν σοβαρό περιορισμό του ανταγωνισμού που εμπίπτει αυτοτελώς στις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.703/1977.

Ως προς τον (έμμεσο) καθορισμό τιμών

91. Στην υπό εξεταζόμενη περίπτωση, ο περιορισμός της παραγωγής και της διάθεσης των προϊόντων αποτελεί την κύρια στρέβλωση του ανταγωνισμού σε μια προσπάθεια, ωστόσο, διαφύλαξης του υψηλού επιπέδου των τιμών και αποφυγής φαινομένων «σπάσιμου τιμών». Από τα πραγματικά περιστατικά προκύπτει ότι απώτερος σκοπός του περιορισμού της παραγωγής είναι από τη μία πλευρά να εξαλειφθεί από τα μέλη της Ε.Κ.Κ.Ε το κίνητρο να προσφέρουν τυχόν πλεόνασμα των ακινήτων τους σε τιμές κατώτερες αυτών που έχουν διαμορφωθεί, «σπάζοντας» κατ' αυτόν τον τρόπο τις τιμές, και από την άλλη η διατήρηση των τιμών στα ήδη υψηλά διαμορφωμένα επίπεδα. Χαρακτηριστικές, προς τούτο, είναι ιδίως οι αναφορές στα πρακτικά της 5ης ΓΣ στις Ε.Κ.Κ.Ε. (11.02.2002), της 11ης ΓΣ της Ε.Κ.Κ.Ε. (19.05.2008), του από 2.12.2008 Δ.Σ. της Ε.Κ.Κ.Ε και της 12ης ΓΣ της Ε.Κ.Κ.Ε. (30.03.2009), καθώς και στα από 29-1-2003 και 7-7-2004 ηλεκτρονικά αρχεία - βλ. ενότητα ΙΙΙ ανωτέρω.

92. Η ως άνω ερμηνεία συνάγεται ευθέως και από συναφείς αναφορές στις περιοδικές εκδόσεις της Ένωσης, οι οποίες αποστέλλονται στα μέλη της, όσο και στα ηλεκτρονικά αρχεία που ελήφθησαν κατά τους επιτόπιους ελέγχους που διενήργησε η Γ.Δ.Α.[90].

93. Οι προτροπές της Ε.Κ.Κ.Ε για διατήρηση των τιμών, για μη «σπάσιμο» των τιμών και για μη πώληση κάτω από τις τιμές που έχουν διαμορφωθεί αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των συστάσεων και αποφάσεων της Ε.Κ.Κ.Ε. για περιορισμό της παραγωγής και διάθεσης των προϊόντων και για το λόγο αυτό δεν μπορεί να διαχωρισθούν από τις πτυχές της παράβασης που έχουν σχέση με τον ως άνω περιορισμό (της παραγωγής και διάθεσης). Οι εν λόγω συστάσεις για μη σπάσιμο των τιμών διάθεσης των κατοικιών, παρόλο που δεν οδηγούν σε εξίσωση των τιμών, οι οποίες άλλωστε διαφοροποιούνται ανάλογα με τους συντελεστές κόστους ανέγερσης από περιοχή σε περιοχή[91], λειτουργούν συμπληρωματικά του περιορισμού της παραγωγής και δεν επιτρέπουν στους καταναλωτές να διαπραγματευτούν και να επωφεληθούν από μεγαλύτερες εκπτώσεις κατά συνέπεια δε και από χαμηλότερες τιμές, στις οποίες πιθανόν θα προέβαινε ο κάθε κατασκευαστής αυτόνομα.

94. Η διαμόρφωση της τελικής τιμής ενός κτιρίου συνιστά αυτόνομη επιχειρηματική επιλογή της κάθε επιχείρησης, η οποία είναι πιθανό να έχει διαφορετικές αντιλήψεις για τον τρόπο οικονομικής διαχείρισης καθώς η τελευταία δύναται να απορροφήσει μέρος του σχετικού κόστους π.χ. με μείωση άλλων εξόδων ή με μείωση του περιθωρίου κέρδους της. Εν προκειμένω, ακόμη και αν υποτεθεί ότι όλοι οι κατασκευαστές βρίσκονταν σε παρόμοια οικονομική κατάσταση, οι σχετικές προτροπές, σε συνδυασμό με τον περιορισμό της παραγωγής των προϊόντων, επηρεάζουν τον ανταγωνισμό καθώς επιτρέπουν στις επιχειρήσεις μέλη των ενώσεων να προβλέπουν με εύλογη βεβαιότητα ποια πολιτική τιμών θα ακολουθήσουν οι ανταγωνιστές τους. Κατ' αυτό τον τρόπο αποθάρρυναντις επιχειρήσεις εκείνες των οποίων

---

[90] *Βλ. ιδίως α) από την ομιλία Προέδρου στην 5η ΓΣ στις 11.02.2002, β) το ηλεκτρονικό αρχείο «Υπομ ΓΙΑ ΓΕΝ.ΣΥΝ. (29-1-03).doc» συνέντευξη του Προέδρου, κ. [...], («Η πτώση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας που παρατηρείται τον τελευταίο καιρό και η οποία είναι κατευθυνόμενη από την Ένωση Κατασκευαστών, βοήθησε ουσιαστικά στην εξομάλυνση της αγοράς χωρίς να παρουσιάζονται φαινόμενα «σπάσιμου» τιμών των ακινήτων...), γ) περιοδική έκδοση της Ε.Κ.Κ.Ε. «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ», ενότητα ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΑ, τ. 33 Ιούλιος-Αύγουστος 2004, σελ. 46., δ) περιοδική έκδοση της Ε.Κ.Κ.Ε. «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ», editorial, τ. 58, Νοέμβριος-Δεκέμβριος 2008, ε) τεύχος 61 του περιοδικού «Τα Νέα των Κατασκευαστών Κτιρίων» (Μάιος - Ιούνιος 2009), σελ.16, και στ) άρθρο του [...] στην εφημερίδα Ελευθεροτυπία της 25.09.2010.*

[91] *Βλ. απάντηση αρ. 5 στο με αρ. πρωτ. 5007/19-6-2009 ερωτηματολόγιο της Επιτροπής Ανταγωνισμού προς την Ε.Κ.Κ.Ε και απάντηση αρ. 5 στο από 5008/19-6-2009 ερωτηματολόγιο της Επιτροπής Ανταγωνισμού προς την ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε σύμφωνα με τις οποίες οι συντελεστές κόστους ανέγερσης ενός κτιρίου είναι η αξία του οικοπέδου, το κόστος κτήσεως των υλικών, το εργατικό κόστος και το φορολογικό κόστος.*

το κόστος είναι μικρό να μειώσουν τις τιμές και πρόσφεραν ένα τεχνητό πλεονέκτημα στις επιχειρήσεις με μεγαλύτερο κόστος παραγωγής να διατηρούν τις τιμές στα διαμορφωμένα επίπεδα με περαιτέρω ζημία των καταναλωτών.

95. Εκτός όμως από τις συστάσεις για διατήρηση και μη «σπάσιμο» των τιμών των ακινήτων, η βούληση της Ένωσης για συντονισμό της επιχειρηματικής συμπεριφοράς των μελών, με σκοπό τον έμμεσο καθορισμό των τιμών διάθεσης των ακινήτων σε συνδυασμό με τον περιορισμό της παραγωγής και διάθεσης των προϊόντων, αποδεικνύεται και από την επιθετική στάση της απέναντι σε οποιονδήποτε διατείνονταν και δημοσιοποιούσε τα αντίθετα από όσα εκείνη πρέσβευε (ως προς την πτώση των τιμών), όπως χαρακτηριστικά συνέβη με σύμβουλο ακινήτων ο οποίος δήλωνε ότι «..σύμφωνα με μελέτη του οι τιμές των νέων κατοικιών θα πρέπει να υποχωρήσουν κατά 15% έως τα τέλη του έτους, προκειμένου να ευθυγραμμιστούν περισσότερο με την αγοραστική δύναμη του καταναλωτικού κοινού». Η Ένωση στηλίτευε κατ' επανάληψη τις θέσεις που κατά καιρούς εξέφραζαν εκτιμητές και διάφοροι παράγοντες της αγοράς ακινήτων ότι οι τιμές των ακινήτων θα υποχωρήσουν σημαντικά[92].

96. Από τη συνδυαστική ερμηνεία των ως άνω στοιχείων του φακέλου συνάγεται ότι οι σχετικές συστάσεις της Ε.Κ.Κ.Ε είχαν τουλάχιστον ως σκοπό να εξαλείψουν την αβεβαιότητα ως προς την προτιθέμενη τιμολογιακή πολιτική των κατασκευαστών-μελών της. Εξάλλου, όπως καταγράφεται και στην ίδια την περιοδική έκδοση της Ε.Κ.Κ.Ε, η προσδοκία ήταν να διατηρηθούν όσο πιο ψηλά οι τιμές σε περίοδο οικονομικής ύφεσης, ώστε να υπάρχει μετέπειτα μεγαλύτερο περιθώριο για αύξηση της τιμής των ακινήτων, όταν προσαρμοστεί η ζήτηση στην προσφορά[93].

97. Επισημαίνεται, επίσης, ότι οι αναφορές του Προέδρου της Ε.Κ.Κ.Ε. σε διαμορφωμένες τιμές και διατήρηση των τιμών στα ίδια επίπεδα, καθώς και η αναφορά στην 11η Γενική Συνέλευση της Ένωσης στην τιμή πώλησης των ακινήτων στη Λαμία, το Αγρίνιο, την Τρίπολη και τη Βόρεια Ελλάδα, η οποία κυμαίνεται στα 1400-1500 ευρώ/τ.μ., υποδηλώνουν πλήρη γνώση της Ε.Κ.Κ.Ε. για τις τιμές διάθεσης των ακινήτων σε πανελλαδική σχεδόν κλίμακα. Επίσης σημειώνεται η κατ' επανάληψη αντίδραση της Ένωσης, τόσο μέσω των Γενικών Συνελεύσεων όσο και μέσω του τύπου, στηλιτεύοντας τις θέσεις που κατά καιρούς εξέφραζαν εκτιμητές και διάφοροι παράγοντες της αγοράς ακινήτων ότι οι τιμές των ακινήτων θα υποχωρήσουν σημαντικά[94].

Εκτίμηση ως προς την Ε.Κ.Κ.Ε.

98. Από την ανάλυση που προηγήθηκε, και από τα στοιχεία του φακέλου εν γένει, προκύπτει ότι καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου 2002-2009 η Ε.Κ.Κ.Ε. προέβαινε σταθερά και με συνέπεια σε συστάσεις και έλαβε αποφάσεις περί περιορισμού της παραγωγής/ανέγερσης και διάθεσης των αδιάθετων ακινήτων. Οι ανωτέρω ήταν συνδεδεμένες με τις συστάσεις για διατήρηση των τιμών στα ήδη διαμορφωμένα επίπεδα και, κατ' επέκταση, με τον έμμεσο καθορισμό τιμών.

Εκτίμηση ως προς την ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.

99. Κατά την κρίση της Επιτροπής, διαφορετική είναι η συνολική εκτίμηση αναφορικά με την Ομοσπονδία (ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε.), δεδομένου ότι από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτουν επαρκή και συγκλίνοντα στοιχεία, από τα οποία να συνάγεται η συνεπής έκφραση της βούλησης της Ομοσπονδίας να συντονίσει την επιχειρηματική συμπεριφορά των μελών της στην εν λόγω αγορά, όπως συμβαίνει με την Ε.Κ.Κ.Ε. Πράγματι, οι περισσότερες, σχετικές με την Ομοσπονδία, ανακοινώσεις βούλησης ή/και παράστασης αποδίδονται εν τέλει στον [...] πρωτίστως υπό την ιδιότητά του ως Προέδρου της Ε.Κ.Κ.Ε, και όχι της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε, γεγονός που επιβεβαιώνεται από τη συνδυαστική ερμηνεία και αντιπαραβολή (κατά περιεχόμενο και χρονική αλληλουχία) των σχετικών αυτών δηλώσεων ή/και παραστάσεων με τα πρακτικά των Γενικών Συνελεύσεων και Δ.Σ. της Ε.Κ.Κ.Ε. Και τούτο, παρά τις σοβαρές ενδείξεις ότι το ζήτημα της μη ανέγερσης νέων κατοικιών προτού εκποιηθεί το 70% των αδιάθετων συζητήθηκε ήδη, τουλάχιστον ως πρόταση, κατά την πρώτη συνδιάσκεψη της ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. το έτος 2008 (βλ. ανωτέρω). Σημειωτέον, άλλωστε, ότι η ΟΜ.Κ.Ο.Ε.Ε. ιδρύθηκε ως δευτεροβάθμιο όργανο μόλις το 2008 (και τούτο, με πρωτοβουλία και πρωταγωνιστικό ρόλο της Ε.Κ.Κ.Ε, και του Προέδρου αυτής)[95], ενώ η δραστηριότητα της Ε.Κ.Κ.Ε εκτείνεται, σε κάθε περίπτωση, και σε στάδιο προγενέστερο του 2008, κατά τρόπο συνεχή και ομοιόμορφο (όπως, άλλωστε, προκύπτει και από τη χρονική αλληλουχία των στοιχείων του φακέλου προς τεκμηρίωση των παραβάσεων στην κρινόμενη υπόθεση).

V.5.2 ΑΝΤΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΙ ΙΣΧΥΡΙΣΜΟΙ – ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ ΑΠΟ ΜΕΡΟΥΣ ΤΗΣ Ε.Κ.Κ.Ε

100. Στα υπομνήματά της κατά τη διάρκεια της διαδικασίας, αλλά και στη συζήτηση ενώπιον της Επιτροπής, η Ε.Κ.Κ.Ε. αμφισβήτησε ότι οι ενέργειές της είχαν περιοριστικό του ανταγωνισμού αντικείμενο ή/και αποτέλεσμα, και παρέθεσε σειρά λόγων που, κατά την αντίληψή της, αιτιολογούν τις επίμαχες συστάσεις/προτροπές προς τα μέλη της. Ειδικότερα, υποστήριξε ότι (α) ο περιορισμός της παραγωγής ήταν αποτέλεσμα της ατομικής απόφασης των μελών της, και όχι απόφαση της Ένωσης, ότι (β) δεν υπήρχε ούτε δεσμευτικότητα στις αποφάσεις και συστάσεις της, ούτε επιβολή κυρώσεων στα μέλη της για μη συμμόρφωσή τους προς αυτές, ότι (γ) οι αποφάσεις και συστάσεις δεν είχαν ως σκοπό ή αποτέλεσμα τον περιορισμό του ανταγωνισμού, αλλά την προστασία των μη έμπειρων μελών της Ε.Κ.Κ.Ε, και

[92] Βλ. ενδεικτικά πρακτικό της12ης Γενικής Συνέλευσης της .Κ.Κ.Ε. στις 30.03.2009. Βλ. επίσης ηλεκτρονικό αρχείο με τίτλο «Με ΑΠΟΨΗ Νο43. doc.» (date modified: 1/6/2006), το από 10.05.2009 άρθρο του [...] στην εφημερίδα «Καθημερινή της Κυριακής», Οικονομικά, σελ. 2. Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι η Ένωση κινήθηκε εξωδικαστικά κατά του εν λόγω συμβούλου ακινήτων με την αποστολή εξωδίκου.

[93] Βλ. ενδεικτικά περιοδική έκδοση της Ε.Κ.Κ.Ε. «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ», ενότητα ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΑ, τ.33 Ιούλιος-Αύγουστος 2004, σελ. 46.

[94] Βλ. πρακτικό της12ης Γενικής Συνέλευσης της Ε.Κ.Κ.Ε. στις 30.03.2009. Βλ. το ηλεκτρονικό αρχείο με τίτλο «Με ΑΠΟΨΗ Νο43. doc.» (date modified: 1/6/2006). Βλ. το από 10.05.2009 άρθρο του [...] την εφημερίδα «Καθημερινή της Κυριακής», Οικονομικά, σελ. 2. Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι η Ένωση κινήθηκε εξωδικαστικά κατά του εν λόγω συμβούλου ακινήτων με την αποστολή εξωδίκου.

[95] Βλ και Πρακτικά της από 3.12.2012 Συνεδρίασης της Ε.Α. (συζήτηση), σελ. 94-96.

δεν εφαρμόστηκαν στην πράξη, ότι (δ) η συμπεριφορά της οφείλονταν στην κρίση του κλάδου και την προστασία του γενικότερου οικονομικού συμφέροντος, ότι (ε) ακόμη και εάν περιορίστηκε πρόσκαιρα ο ανταγωνισμός, ο περιορισμός αυτός αφορούσε στο δυνητικό και όχι τον υφιστάμενο ανταγωνισμό, ενώ δεν ήταν και αισθητός και, ως εκ τούτου, θα πρέπει να εφαρμοσθούν οι διατάξεις του κανόνα de minimis, καθώς και ότι (στ) στην περίπτωσή της Ένωσης θα πρέπει να εφαρμοσθεί το άρθρο 1 § 3 του ν. 703/77 για εξαίρεση από την § 1 του άρθρου 1 ν. 703/77[96].

101. Ωστόσο, όλοι οι προαναφερόμενοι ισχυρισμοί είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι ή αλυσιτελείς. Και τούτο, για τους ακόλουθους, σε απάντηση ενός εκάστου ισχυρισμού, ιδίως λόγους:

(α) Ο περιορισμός της παραγωγής ήταν αποτέλεσμα της ατομικής απόφασης των μελών της

102. Σύμφωνα με την Ε.Κ.Κ.Ε., την απόφαση για περιορισμό της παραγωγής νέων οικοδομών τα μέλη της Ένωσης είχαν λάβει, σε ατομικό επίπεδο, χωρίς συντονισμό μεταξύ τους και «..κατά τρόπο απόλυτα ορθολογικό και βασιζόμενο στην εμπειρία του κάθε επιχειρηματία…», πολύ ενωρίτερα σε σχέση τόσο με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Ένωσης την 19.05.2008, όσο και με τις σχετικές ανακοινώσεις στην ιστοσελίδα της Ε.Κ.Κ.Ε. περί μη ανέγερσης νέων οικοδομών εάν δεν έχει εκποιηθεί περίπου το 70% των υπαρχουσών κατοικιών ή υπαρχόντων καταστημάτων, λόγω της αυξημένης οικοδομικής δραστηριότητας κατά τα έτη 2004 και 2005 και της επικείμενης (από 01.01.2006) εισαγωγής ΦΠΑ ύψους 19% στις οικοδομές.

103. Ωστόσο, η βούληση και η στρατηγική πολιτική της Ε.Κ.Κ.Ε. για την καθοδήγηση των μελών της ως προς την επιχειρηματική πρακτική που θα πρέπει να ακολουθήσουν τόσο σχετικά με την παραγωγή νέων οικοδομών όσο και με τον έμμεσο καθορισμό τιμών πώλησης εκδηλώνονται ενεργά και καθοριστικά αφενός μεν σε χρόνο πολύ προγενέστερο όχι μόνο της προαναφερόμενης ΓΣ της 19.05.2008 αλλά και της φερόμενης εκδήλωσης της ατομικής βούλησης των χιλιάδων μελών της να λάβουν απόφαση για περιορισμό της παραγωγής νέων οικοδομών, αφετέρου δε επί μακρά σειρά ετών και κατά τρόπο έντονα παρεμβατικό προς τα μέλη της και τις επιχειρήσεις τους. Ειδικότερα, η πολιτική που διαμόρφωνε επί μακρά σειρά ετών η Ε.Κ.Κ.Ε. με στόχο το συντονισμό της επιχειρηματικής δράσης των μελών της (βλ. ενότητα III ανωτέρω):

- Αποτυπώνεται ήδη σε πρακτικά του 2002, όταν κατά τη Γ.Σ. της Ε.Κ.Κ.Ε. της 11.02.2002 ο Πρόεδρος συνέστησε στα μέλη «να μη αλλ(σπ)άζουν τις τιμές»
- Συνεχίζεται το 2003 και το 2004, όπως συνάγεται ευθέως και από δηλώσεις του ίδιου του Προέδρου της: «η πτώση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας που παρατηρείται τον τελευταίο καιρό και η οποία είναι κατευθυνόμενη από την Ένωση Κατασκευαστών βοήθησε ουσιαστικά στην εξομάλυνσή της αγοράς χωρίς να παρουσιάζονται φαινόμενα "σπάσιμου" τιμών των ακινήτων».
- Επιβεβαιώνεται και στα πρακτικά της Ένωσης το 2005, όταν στη ΓΣ της 12.12.05 ο Πρόεδρος, απευθυνόμενος στα μέλη, αναφέρει ότι «πρέπει να τονίσω ότι τον τελευταίο καιρό κάναμε αλλεπάλληλες συστάσεις από την Ένωση για να σταματήσουν οι πλειοδοσίες στις αντιπαροχές και στις αγορές οικοπέδων… Ελπίζω οι συστάσεις αυτές να εισακούστηκαν από τους περισσότερους. Όσοι όμως έκλεισαν οικόπεδα με αντιπαροχή με υψηλά ποσοστά ή αγόρασαν ακριβά οικόπεδα θα πρέπει να προσέξουν ιδιαιτέρως τα επόμενα 1-2 χρόνια. Θα πρέπει όλοι μας να προσέξουμε να γίνει σταδιακή έναρξη των κτιρίων που σκεπτόμαστε να ανεγείρουμε..».

104. Την ίδια τακτική και πρακτική συνέχισε η Ε.Κ.Κ.Ε. και στη συνέχεια κατά τα έτη 2006 μέχρι και το 2010, όπως, επίσης, καταγράφεται σε πρακτικά ΓΣ, στις περιοδικές εκδόσεις της Ένωσης ή/και συνάγεται από δηλώσεις/παραστάσεις του Προέδρου της (βλ. ενότητα III ανωτέρω). Ενδεικτικά:

- το έτος 2006: «..Συστήνω προς όλους τους συναδέλφους …β) να γίνουν πωλήσεις προσεκτικές…»
- το έτος 2007: «…ΘΕΛΩ ΝΑ ΕΦΙΣΤΗΣΩ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΟΛΩΝ σχετικά με τον αριθμό των κτιρίων που ανεγείρουν…»
- το έτος 2008: «…Η σύσταση αυτή, την οποία επαναλαμβάνω και σήμερα είναι: Σταματήστε τις πλειοδοσίες στα οικόπεδα, μην χτίζετε περισσότερα ακίνητα από όσα έχει ανάγκη η Κτηματαγορά. Σταματήστε να ενδιαφέρεστε για νέες ανεγέρσεις, αν δεν έχετε πουλήσει το 70% των ακινήτων που κατασκευάζετε…Σκοπός της σύστασής μας είναι να διαφυλάξουμε τις τιμές και τις επιχειρήσεις μας..» και «..Κατόπιν των ανωτέρω, ο συνδικαλιστικός φορέας του κλάδου, με πρότασή μου, υιοθέτησε τον Ιούνιο του 2006 ένα ακόμη μέτρο προστασίας των συναδέλφων από την υπερπαραγωγή ακινήτων: οι συνάδελφοι που δεν έχουν διαθέσει το 70% των ακινήτων που κατασκευάζουν να μην εκδίδουν νέα άδεια οικοδομής…»[97].
- το έτος 2009, στη ΓΣ της Ε.Κ.Κ.Ε της 30.3.2009 (όπου η λήψη απόφασης των μελών για διάθεση ποσοστού 70% των ακινήτων που διατίθενται προς πώληση πριν την ανέγερση νέων κτιρίων δεν αμφισβητείται ούτε και από την ίδια την Ένωση), αφού διαπιστώνεται ότι όλος ο κλάδος στήριξε τις τεκμηριωμένες αποφάσεις της Ε.Κ.Κ.Ε για συγκρατημένες ανεγέρσεις κτιρίων και ακολούθησε τις επανειλημμένες συστάσεις για παύση πλειοδοσιών αντιπαροχών αγορών οικοπέδων και νέων ανεγέρσεων (αποφάσεις που, επομένως, σαφώς και προϋπήρχαν), αν δεν έχει διατεθεί το 70% της παραγωγής, σημειώνεται χαρακτηριστικά: «…Θέλω να σας ευχαριστήσω, διότι όλος ο κλάδος στήριξε τις τεκμηριωμένες αποφάσεις των Γενικών μας Συνελεύσεων για συγκρατημένες νέες ανεγέρσεις κτιρίων..»
- το έτος 2010, συνάγεται επίσης ότι τα μέλη της Ε.Κ.Κ.Ε. είχαν ακολουθήσει τις οδηγίες, προτροπές και συστάσεις της, δεδομένης της αναφοράς του Προέδρου «…ΑΠΟ ΤΟ 2005 είχα κρούσει τον κώδωνα του κινδύνου και σας συνιστούσα πάντα προσεκτικά επιχειρηματικά βήματα τα επόμενα χρόνια και αν αυτό ήταν εφικτό χωρίς δανεισμό. ΟΠΩΣ ΑΠΟΔΕΙΚΝΥΕΤΑΙ ΕΙΣΑΚΟΥΣΤΗΚΑ….».

105. Εάν ήταν αληθής η φερόμενη σύμπτωση της ατομικής βούλησης των χιλιάδων μελών της Ε.Κ.Κ.Ε. να λάβουν απόφαση, ο καθένας ξεχωριστά, για τον περιορισμό της παραγωγής νέων οικοδομών, δεν θα απαιτούνταν η επί σειρά ετών, μεθοδική και συστημα-

[96] *Βλ. το από 29.11.2012 υπόμνημα και το από 28.1.2013 συμπληρωματικό υπόμνημα της Ε.Κ.Κ.Ε.*

[97] *Συνέντευξη του Προέδρου της Ε.Κ.Κ.Ε. στο περιοδικό FORUM (Πηγή: Ηλεκτρονικά αρχεία βλ. ΕΚΚΕ\[...].*

τική παρέμβαση και καθοδήγηση της Ε.Κ.Κ.Ε. προς τα μέλη της τόσο για τον περιορισμό της παραγωγής νέων οικοδομών, όσο και τον έμμεσο καθορισμό των τιμών πώλησης. Πράγματι, σε έναν κλάδο που προσομοιάζει στο ανταγωνιστικό πρότυπο αγοράς, η αύξηση των αποθεμάτων (αδιάθετων) κατοικιών, θα δημιουργούσε πιέσεις για μείωση των τιμών, έτσι ώστε αυτές να διατεθούν και να μειωθούν τα συσσωρευμένα αποθέματα. Εν προκειμένω, πρόκειται για μία κατακερματισμένη αγορά με μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων, γεγονός που σημαίνει ότι δύσκολα οι κατασκευαστές θα μπορούσαν να προσαρμόσουν αυτόνομα την επιχειρηματική συμπεριφορά τους κατά τρόπο παράλληλο, ενώ αντίθετα μέσω της παρέμβασης των συλλογικών τους οργάνων η εν λόγω προσαρμογή (συντονισμός) θα επιτυγχάνονταν ευκολότερα. Και αυτόν ακριβώς το ρόλο ανέλαβε η Ε.Κ.Κ.Ε, ήδη από το 2002 και στη συνέχεια αδιαλείπτως, προς την κατεύθυνση της συγκράτησης της προσφοράς, ώστε οι τιμές να διατηρηθούν σε υψηλότερα επίπεδα από εκείνα στα οποία θα ισορροπούσε η αγορά.

106. Άλλωστε, ακόμη και η ίδια η Ένωση αντιλαμβάνεται ως καθοριστική τη συμβολή της στο συντονισμό της επιχειρηματικής δράσης των μελών της (βλ. ενότητα ΙΙΙ ανωτέρω): ενδεικτικά, ήδη από το 2004, σε ηλεκτρονικό αρχείο με τίτλο «ΑΠΟΨΗ (ΤΕΥΧΟΣ 32).doc» (date modified: 7/7/2004), καταγράφεται: «Η πτώση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας που παρατηρείται τον τελευταίο καιρό και η οποία είναι κατευθυνόμενη από την Ένωση Κατασκευαστών, βοήθησε ουσιαστικά στην εξομάλυνση της αγοράς χωρίς να παρουσιάζονται φαινόμενα «σπάσιμου» τιμών των ακινήτων». Αλλά και μεταγενέστερα, στο κύριο άρθρο (editorial)[98] του τεύχους 55 (2008) του περιοδικού της Ένωσης αναφέρεται: «ΓΙΑ ΑΛΛΗ ΜΙΑ ΦΟΡΑ θέλω να ευχαριστήσω τους συναδέλφους σε όλη την Ελλάδα που έλαβαν σοβαρά υπόψη τις συστάσεις και αποφύγαμε την υπερπαραγωγή ακινήτων...».

107. Σε κάθε περίπτωση, ακόμη κι αν υποτεθεί ότι ορισμένα μέλη θα προέβαιναν τυχόν αυτοβούλως σε περιορισμό της ανέγερσης νέων οικοδομών ή σε διατήρηση των τιμών διάθεσης των ακινήτων, τούτο ουδόλως αναιρεί το γεγονός ότι οι ενέργειες της Ένωσης εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του νόμου (δεδομένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 1 του ν.703/77 κατά τα προαναφερθέντα). Η απαίτηση των εθνικών (και ενωσιακών) διατάξεων περί αυτονομίας δράσης στην αγορά δεν αποκλείει μεν το δικαίωμα των επιχειρήσεων να προσαρμόζονται επιτηδείως στη διαπιστούμενη ή αναμενόμενη συμπεριφορά των ανταγωνιστών τους (παράλληλη συμπεριφορά), πλην όμως αντιτίθεται αυστηρώς σε κάθε μορφής σύμπραξης (άμεση ή έμμεση επαφή μεταξύ των επιχειρήσεων ή απόφαση ένωσης επιχειρήσεων), δυνάμενη είτε να επηρεάσει τη συμπεριφορά ενός υφιστάμενου ή δυνητικού ανταγωνιστή στην αγορά, είτε να αποκαλύψει σε έναν ανταγωνιστή τη συμπεριφορά που η επιχείρηση έχει αποφασίσει ή σκέπτεται να ακολουθήσει στην αγορά[99]. Εν προκειμένω, και ανεξαρτήτως του ενδεχόμενου οι κατασκευαστές-μέλη να προέβαιναν τυχόν σε αυτόβουλες ενέργειες προς την ίδια κατεύθυνση (σε διαφορετικό βαθμό, βεβαίως, ο καθένας, με γνώμονα την περιοχή δραστηριοποίησης, τη διάρθρωση κόστους του κ.αλ.), από τις αλλεπάλληλες και συστηματικές ενέργειες της Ε.Κ.Κ.Ε. προκύπτει ευθέως η συνεπής έκφραση της βούλησής της να συντονίσει την επιχειρηματική συμπεριφορά των μελών της στην αγορά.

(β) Δεν υπήρχε ούτε δεσμευτικότητα στις αποφάσεις και συστάσεις της ούτε επιβολή κυρώσεων στα μέλη της για μη συμμόρφωσή τους προς αυτές

108. Επειδή, πάντα κατά την Ε.Κ.Κ.Ε. η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης τη 19.05.2008 δεν ήταν δεσμευτική αλλά αποτελούσε απλή σύσταση, όπως αποδεικνύεται από το περιεχόμενο και το όλο ύφος της, ενώ και η εν λόγω σύσταση δεν ήταν de facto δεσμευτική[100].

109. Εν προκειμένω, ωστόσο, με βάση τα προεκτεθέντα στις ενότητες ΙΙΙ και V.4, διαπιστώνονται διαχρονικά, και επί πολλά έτη (2002 - 2009), σειρά δράσεων, οι οποίες φέρουν είτε τον τύπο αποφάσεων και συστάσεων Γενικών Συνελεύσεων ή Δ.Σ της Ε.Κ.Κ.Ε, είτε δηλώσεων, ανακοινώσεων βούλησης ή/και παράστασης νομίμων εκπροσώπων της, και μάλιστα του προέδρου αυτής, περί παύσης ή περιορισμού των ανεγέρσεων ακινήτων, σε περίπτωση που δεν έχει διατεθεί ποσοστό 70% των ανεγερθέντων ή υπό ανέγερση ακινήτων, και «μη σπάσιμου» τιμών, οι οποίες αποτυπώνονται κυρίως σε επίσημα πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων/Δ.Σ, δελτία τύπου, συνεντεύξεις και άρθρα του επίσημου περιοδικού της Ένωσης. Οι εν λόγω συστηματικές συστάσεις και οδηγίες απευθύνονταν σε όλα τα μέλη της Ένωσης και τους επέτρεπαν τουλάχιστον να αναγνωρίζουν την πολιτική των ανταγωνιστών τους. Από τη συνδυαστική ερμηνεία των ως άνω αλλεπάλληλων ενεργειών προκύπτει σαφώς η συνεπής έκφραση της βούλησης της Ε.Κ.Κ.Ε να συντονίσει την επιχειρηματική συμπεριφορά των μελών της στην εν λόγω αγορά. Ως εκ τούτου, οι σχετικές αυτές ενέργειες συνιστούν, όπως προαναφέρθηκε, «αποφάσεις» ένωσης επιχειρήσεων κατά την έννοια του δικαίου του ανταγωνισμού. Και τούτο, ανεξαρτήτως του εάν ελήφθησαν από την Ένωση συγκεκριμένα μέτρα εξαναγκασμού (υπό τη μορφή τυχόν κυρώσεων) των μελών της προς συμμόρφωση.

110. Ειδικότερα, σύμφωνα με τη νομολογία, για τη στοιχειοθέτηση της παράβασης δεν απαιτείται η ένωση

[98] Πηγή: Περιοδικό «ΤΑ ΝΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ».

[99] Τυχόν αποδοχή πρακτικών, μέσω των οποίων οι υφιστάμενοι αλλά και οι δυνητικοί ανταγωνιστές, έχουν τη δυνατότητα της αμοιβαίας μεταξύ τους ενημέρωσης, και μάλιστα υπό την αιγίδα και καθοδήγηση του συνδικαλιστικού του οργάνου, για την επιχειρηματική πολιτική και την εμπορική πρακτική τους και ειδικότερα σε ό,τι αφορά τις τιμές, έρχεται σε αντίθεση με βασικές αρχές της λειτουργίας μίας αγοράς με κανόνες και όρους συμβατούς με τον ανταγωνισμό, καθώς αμβλύνει σημαντικά, αν δεν αίρει πλήρως, κάθε ίχνος αβεβαιότητας, η οποία είναι αφενός μεν σύμφυτη με κάθε επιχειρηματική πρωτοβουλία και λειτουργία και τα επιδιωκόμενα από αυτήν θετικά οικονομικά αποτελέσματά της αφετέρου δε η γενεσιουργός δύναμη για ανταγωνιστικές πρακτικές μεταξύ των επιχειρήσεων στην κάθε ειδικότερη αγορά.

[100] Σε ερώτημα της Γ.Δ.Α. σχετικά με τη διαπίστωση συμμόρφωσης των μελών προς τις αποφάσεις της Ένωσης σημειώνεται ότι δεν τίθεται θέμα ελέγχου της συμμόρφωσης των μελών στις επιχειρηματικές αποφάσεις της Ένωσης, αφού η μεν Ένωση δεν λαμβάνει τέτοιες αποφάσεις (κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός καταστατικού σκοπού της), τα δε μέλη της λαμβάνουν ελεύθερα τις επιχειρηματικές τους αποφάσεις, διότι είναι ανταγωνιστές μεταξύ τους, ανταγωνίζονται ως προς την ανεύρεση οικοπέδου και ως προς το κόστος κατασκευής και τις τιμές πωλήσεως.

επιχειρήσεων να μπορεί να εξαναγκάσει τα μέλη της να εφαρμόσουν τις σχετικές αποφάσεις.[101] Ακόμη και αν γίνει δεκτό ότι δεν υπάρχει εξαναγκασμός προς συμμόρφωση, αλλά απλή σύσταση ή συμβουλή, ουδεμία επίδραση ασκεί εν προκειμένω, από την άποψη της εφαρμογής του δικαίου του ανταγωνισμού, καθώς αποτελεί απόφαση ένωσης επιχειρήσεων κάθε έκφραση της κοινής βούλησης μέσα από μία οργανωτική δομή (εν προκειμένω την Ε.Κ.Κ.Ε.), η οποία αποβλέπει στην κοινή συμπεριφορά των μελών, ανεξάρτητα από τη δεσμευτικότητα της απόφασης και ανεξάρτητα από τη μορφή την οποία αυτή λαμβάνει (οδηγίες, συστάσεις, συμβουλές).[102] Συναφώς, συστάσεις (ακόμη και μη δεσμευτικού χαρακτήρα) μιας ένωσης επιχειρήσεων αναφορικά με τον περιορισμό, τον έλεγχο και τη διάθεση της παραγωγής από μέρους των μελών της και με τον άμεσο ή έμμεσο καθορισμό τιμών, απαγορεύονται, ακόμη και αν δεν τηρούνται εξ ολοκλήρου, στο βαθμό που επιτρέπουν στα μέλη της ένωσης να αναγνωρίζουν την πολιτική των ανταγωνιστών τους, επηρεάζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο αισθητά το επίπεδο ανταγωνισμού στη σχετική αγορά.[103] Εν προκειμένω, συνάγεται ευθέως από τη συνδυαστική ερμηνεία των στοιχείων του φακέλου ότι οι «αποφάσεις» (οδηγίες, συστάσεις, προτροπές) της Ε.Κ.Κ.Ε. συνιστούν τη συνεπή έκφραση της βούλησής της να συντονίσει την επιχειρηματική συμπεριφορά των μελών της στην εν λόγω αγορά. Η δε συμμόρφωση των μελών με αυτές ήταν και είναι ικανή να επιφέρει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στον ανταγωνισμό στη σχετική αγορά, ακόμη και εάν δεν προκύψει εν τέλει ομοιόμορφη από μέρους τους συμπεριφορά. Εξάλλου, όπως προαναφέρθηκε, η εκτίμηση των συγκεκριμένων αποτελεσμάτων μιας σύμπραξης (στην προκειμένη περίπτωση, απόφασης ένωσης επιχειρήσεων) παρέλκει, όταν προκύπτει ότι αυτή έχει ως σκοπό (αντικείμενο) την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού[104]. Συναφώς, εφόσον μία σύμπραξη, ή οποία έχει ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού, αντίκειται στο άρθρο 1 του ν. 703/1977 (και στο άρθρο 101 ΣΛΕΕ), ανεξάρτητα από τα αποτελέσματά της, η εν τοις πράγμασι μη εφαρμογή (εν όλω ή εν μέρει) όπως, αντίστοιχα, και η μη συμμόρφωση (εν όλω ή εν μέρει) προς τα συμφωνηθέντα, δεν ασκούν κατά νόμο, επιρροή, ούτε συνιστούν λόγο απαλλαγής.[105]

111. Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται ότι η απόφαση του οργάνου διοίκησης της εκάστοτε ένωσης επιχείρησης θεωρείται δεσμευτική, εφόσον προβλέπεται στο καταστατικό της ότι οι αποφάσεις της δεσμεύουν τα μέλη[106] (ανεξαρτήτως, και πάλι, της όποιας τυχόν λήψης συγκεκριμένων μέτρων εξαναγκασμού). Στην υπό κρίση υπόθεση, οι «αποφάσεις» της Ε.Κ.Κ.Ε. περιβάλλονταν τέτοιας δεσμευτικότητας (και ως τέτοιες γίνονταν αντιληπτές από τα μέλη της), δεδομένης της απειλής διαγραφής σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Ειδικότερα, το άρθρο 2 παρ. 4 του καταστατικό της Ε.Κ.Κ.Ε. προβλέπει ότι μέλος του σωματείου το οποίο, εκτός των άλλων, δεν τηρεί τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των μελών και του Διοικητικού Συμβουλίου διαγράφεται από το σωματείο με απόφαση των έξι μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

(γ) Οι αποφάσεις και συστάσεις δεν είχαν σκοπό ή αποτέλεσμα τον περιορισμό του ανταγωνισμού, αλλά την προστασία των μη έμπειρων μελών της ΕΚΚΕ, και δεν εφαρμόστηκαν στην πράξη, και

(δ) Η συμπεριφορά της Ένωσης οφείλονταν στην κρίση του κλάδου και την προστασία του γενικότερου οικονομικού συμφέροντος

112. Επειδή κατά Ε.Κ.Κ.Ε, σκοπός των ενεργειών της, και ειδικότερα των επίμαχων συστάσεων αναφορικά με τη μη ανέγερση νέων οικοδομών, ήταν η ανάληψη συνδικαλιστικής δράσης με σκοπό την προστασία των «μη έμπειρων» μελών της[107], την προστασία των κατασκευαστών από την οικονομική κρίση, την προώθηση πάγιων διεκδικήσεων σχετικών με την τροποποίηση του φορολογικού ρυθμιστικού πλαισίου ή/και την προστασία του τραπεζικού συστήματος[108], και όχι δράσεις με

[101] *Βλ. ενδεικτικά συνεκδ. αποφ. T-217/03 και T-245/03 FNCBV κλπ. κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, σκ. 89, C-71/74, Frudo κατά Επιτροπής, Συλλ. 1975, σελ. 181, σκ. 29-31, συνεκ. αποφ. ΔΕθΑθ 1026/2007, 1027/2007 και 1028/2007, σκ. 8 και απόφ. Ευρωπαϊκής Επιτροπής, 2003/600 ΕΚ French Beef, σκ. 123.*

[102] *Βλ. ενδεικτικά ΔΕφΑθ 1026/2007, σκ. 8. Βλ. και ΔΕφΑθ 502/2013, σκ. 11.*

[103] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. C- 96/82 IAZ κατά Επιτροπής, Συλλ. 1983 σ. 3369, σκ. 18-21, T-325/01 DaimlerChrysler κατά Επιτροπής, σκ. 210, υπόθ. 45/85 Verband der Sachversicherer (VDS) κατά Επιτροπής, Συλλ. 1987, σ. 405, σκ. 26-32, συνεκδ. υποθ. 209-215 και 218/78 Van Landewyck κατά Επιτροπής, παρ. 85-89, αποφάσεις Επιτροπής 2005/8/ΕΚ Barême d'honoraires de l'Ordre des Architectes belges, ΕΕ 2005 L4/10, σκ. 64.*

[104] *Βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 2780/2012, σκ. 4 (όπου και σχετική ενωσιακή νομολογία), καθώς και ΔΕφΑθ 502/2013, σκ. 3 και 11.*

[105] *Βλ. ενδεικτικά ΔΕφΑθ 502/2013 σκ 3, 11 και 12.*

[106] *Βλ. ενδεικτικά υπόθ. C-45/85 Verband der Sachversicherer κατά Επιτροπής, Συλλ. 1987, σ.00405, σκ. 28.*

[107] *Ειδικότερα, σύμφωνα με την Ε.Κ.Κ.Ε. οι αποφάσεις και συστάσεις της «...δεν είχαν ως σκοπό τον περιορισμό της παραγωγής και κατ' επέκταση του ανταγωνισμού. Σκοπός της αποφάσεως-συστάσεως της Ενώσεως μας ήταν, όπως κατ' επανάληψη έχουμε εκθέσει, να επιστήσει την προσοχή λίγων μελών που δεν είχαν να επιδείξουν μακρά δραστηριότητα, δηλ. είχαν εισέλθει πρόσφατα στον κλάδο και δεν είχαν μεγάλη εμπειρία. Τα κίνητρα δηλ. του ΔΣ ήσαν αγαθά και δεν απέβλεπαν σε περιορισμό του ανταγωνισμού....»*

[108] *Ειδικότερα, σύμφωνα με την Ε.Κ.Κ.Ε. οι αποφάσεις και συστάσεις της «... Απέβλεπαν στην προστασία των επιχειρήσεων και επομένως στην παραμονή τους στην αγορά, στην προστασία των εργαζομένων από ανεργία και στην προστασία των αγοραστών από το πρόβλημα να πρέπει να αποτελειώσουν με δικούς τους πόρους ένα ημιτελές διαμέρισμα ή κατάστημα, αφού ο εργολάβος είχε προηγουμένως πτωχεύσει. Με άλλα λόγια η Ένωση με την απόφασή - σύσταση της απέβλεπε στην προστασία του γενικού καλού, διότι έτσι αντιλαμβανόταν το καθήκον της να παίζει υπεύθυνο ρόλο ως ηγεσία ενός μέρους των κατασκευαστών μέσα στην κοινωνία». Επομένως, δεν αποτελούν παρά την εύλογη και απόλυτα δικαιολογημένη αντίδρασή της, ως θεσμικού οργάνου και φορέα των κατασκευαστών, στην μεγάλη κρίση που έπληξε τον κλάδο, έχοντας παράλληλα και ως απώτερο σκοπό την προστασία του γενικότερου δημοσίου (οικονομικού) συμφέροντος. Συναφώς, η Ένωση αναφέρει ότι οι παρεμβάσεις της γίνονταν στην κλαδική αγορά της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία βρισκόταν σε κρίση, δεν λειτουργούσε ομαλά και εμφάνιζε στρεβλώσεις από την υπερπαραγωγή και το υπεράπόθεμα νεόδμητων κατοικιών, που ήταν αποτέλεσμα της επιβολής φορολογικών μέτρων από τον Έλληνα νομοθέτη (όπως η εισαγωγή του ΦΠΑ και στις οικοδομές και το ΕΤΑΚ), της αύξησης του κόστους κατασκευής και της αλλαγής στάσης του πιστωτικού συστήματος έναντι του κλάδου με τον περιορισμό της δανειακής κάλυψης προς τους κατασκευαστές. Ως*

σκοπό τον περιορισμό του ανταγωνισμού. Επομένως, οι επίμαχες ενέργειές της θα πρέπει να θεωρηθούν ως έκφανση της συνδικαλιστικής της δράσης.

113. Οι ως άνω ισχυρισμοί είναι, όμως, απορριπτέοι.

114. Κατά πρώτο λόγο, όπως προαναφέρθηκε, η εκτίμηση των συγκεκριμένων αποτελεσμάτων μιας σύμπραξης (στην προκειμένη περίπτωση, απόφασης ένωσης επιχειρήσεων) παρέλκει, όταν προκύπτει ότι αυτή έχει ως σκοπό (αντικείμενο) την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού. Συναφώς, εφόσον μία σύμπραξη, ή οποία έχει ως αντικείμενο τον περιορισμό του ανταγωνισμού, αντίκειται στο άρθρο 1 του ν. 703/1977 (και στο άρθρο 101 ΣΛΕΕ), ανεξάρτητα από τα αποτελέσματά της, η εν τοις πράγμασι μη εφαρμογή (εν όλω ή εν μέρει) όπως, αντίστοιχα, και η μη συμμόρφωση (εν όλω ή εν μέρει) προς τα συμφωνηθέντα, δεν ασκούν κατά νόμο, επιρροή, ούτε και συνιστούν λόγο απαλλαγής.

115. Κατά δεύτερο, η κρινόμενη συμπεριφορά δεν αφορά καθαυτή στη νόμιμη διεκδίκηση κάποιου αιτήματος μέσω της προσφυγής στη δικαιοσύνη ή/και στο αναγνωρισμένο δικαίωμα διεξαγωγής στάσης εργασίας/απεργίας με την τήρηση των εκάστοτε νόμιμων τύπων, αλλά στον περιορισμό της παραγωγής και διάθεσης προϊόντων, καθώς και στον έμμεσο καθορισμό τιμών, με σκοπό το συντονισμό της επιχειρηματικής δράσης των μελών της Ένωσης, κατά παράβαση της κείμενης εθνικής νομοθεσίας (και καθ' υπέρβαση τον ορίων της όποιας τυχόν συνδικαλιστικής δράσης). Ο γενικός ισχυρισμός ότι οι ενέργειες της Ε.Κ.Κ.Ε δεν δύναται να ελεγχθούν με βάση τις διατάξεις περί προστασίας του ανταγωνισμού, επειδή τυχόν άπτονται πάγιων διεκδικήσεων της Ένωσης επί φορολογικών ή άλλων θεμάτων συνδικαλιστικής φύσης, δεν μπορεί να γίνει δεκτός. Η οποιαδήποτε ένωση επιχειρήσεων μπορεί, βεβαίως, να διαδραματίσει νομίμως ρόλο υπεράσπισης των συμφερόντων των μελών της. Δεν μπορεί ωστόσο, κατά τρόπο γενικό, να επικαλείται τη συνδικαλιστική ελευθερία για να δικαιολογήσει δράσεις αντίθετες προς τις εθνικές (και ενωσιακές) διατάξεις περί προστασίας του ανταγωνισμού[109].

116. Ακόμη όμως και στην υποθετική περίπτωση, ότι οι αποφάσεις/συστάσεις μιας ένωσης εξυπηρετούσαν την πληροφόρηση των «μη έμπειρων» μελών της για τις συνθήκες της κρίσης ή άλλο τυχόν σκοπό γενικότερου συμφέροντος ή κάποια πάγια διεκδίκηση για τροποποίηση του ρυθμιστικού πλαισίου (φορολογική νομοθεσία) προς όφελος των μελών της, μπορεί αυτές να έχουν παράλληλα, και ανάλογα με το ειδικότερο αντικείμενό τους, περιοριστική του ανταγωνισμού αντικειμενική διάσταση, κατά τρόπο που να εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων περί προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού. Άλλωστε, κατά πάγια νομολογία, μια σύμπραξη δύναται να συνιστά εξ' αντικειμένου περιορισμό του ανταγωνισμού, ακόμη και στην περίπτωση που εξυπηρετεί και άλλους (ενδεχομένως ακόμη και θεμιτούς) σκοπούς[110]. Επομένως, το γεγονός ότι στις συνεδριάσεις της Ένωσης συζητήθηκαν και άλλα θέματα, όπως θέματα ΦΠΑ, ΕΤΑΚ, αύξησης αντικειμενικών αξιών και άλλα ζητήματα γενικότερου ενδιαφέροντος για τον κλάδο, δεν αναιρεί τον αντικειμενικά αντι-ανταγωνιστικό χαρακτήρα των υπό κρίση αποφάσεών της (οδηγιών, συστάσεων, προτροπών) κατά τα προεκτεθέντα.

117. Εξάλλου, ούτε και απαλλάσσει από την ευθύνη την οποιαδήποτε ένωση επιχειρήσεων η τυχόν πεποίθηση των οργάνων της ότι ενεργούσαν σύμφωνα με τη συνδικαλιστική τους ιδιότητα[111]. Στο πλαίσιο αυτό, δεν εξετάζεται η υποκειμενική πρόθεση των μερών, ούτε και απαιτείται αντι-ανταγωνιστική πρόθεση, αλλά αρκεί το αντικειμενικά ενδεχόμενο αντι-ανταγωνιστικό αποτέλεσμα. Εφόσον το αντι-ανταγωνιστικό αποτέλεσμα είναι αντικειμενικά ενδεχόμενο και τα εμπλεκόμενα μέρη συμβάλλουν με τις ενέργειές τους προς το σκοπό αυτό, η σύμπραξη είναι απαγορευμένη, έστω και αν οι συμπράττοντες δεν αποσκοπούν στο εν λόγω αποτέλεσμα[112].

118. Άλλωστε, όπως ομολογεί και η ίδια η Ε.Κ.Κ.Ε: «...δεν παραγνωρίζουμε το γεγονός ότι η απόφασή μας αυτή θα μπορούσε από κάποιους να χαρακτηρισθεί ως περιορισμός του ανταγωνισμού επί τη βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και όχι επί τη βάσει της υποκειμενικής μας βουλήσεως...». και ακόμη «...Συμφωνούμε με την Εισήγηση ότι όταν αποδεικνύεται ότι υπάρχει σκοπός περιορισμού του ανταγωνισμού δεν υποχρεούται η ΕΑ να προχωρήσει την έρευνα για να διαπιστώσει εάν επήλθε και ως αποτέλεσμα ο περιορισμός του ανταγωνισμού».[113]

119. Εξάλλου, το επιχείρημα ως προς τις πραγματικές προθέσεις και τα αγαθά κίνητρα της Ε.Κ.Κ.Ε. προβάλλεται οψίμως, καθώς στην πράξη δεν επιβεβαιώθηκαν οι τότε προβλέψεις και εκτιμήσεις της ως προς ενδεχόμενες αρνητικές εξελίξεις και επιπτώσεις για τα νεοεισερχόμενα («μη έμπειρα») μέλη της στον κλάδο, οι οποίες θα είχαν σαν αποτέλεσμα την έξοδο ενός αριθμού επιχειρήσεων από την αγορά. Τουναντίον, ο αριθμός των επιχειρήσεων κατά τα έτη 2002-2009 εμφανίζει μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 1,6%, ενώ ο αριθμός των απασχολούμενων παραμένει σταθερός.

120. Επισημαίνεται, επίσης, ότι οι συστάσεις περί περιορισμού της παραγωγής με απώτερο σκοπό την συγκράτηση των τιμών είχαν ήδη ξεκινήσει πολύ πριν την επιβολή των φορολογικών επιβαρύνσεων που επικαλείται η Ένωση, ήτοι από το 2002. Ο ΦΠΑ εισήχθη το 2006, ενώ το ΕΤΑΚ[114] αντικατέστησε τον ΦΜΑΠ, ήτοι

προς το γενικότερο δημόσιο (οικονομικό) συμφέρον η Ένωση επικαλείται την προστασία του τραπεζικού συστήματος από τα δάνεια μεγάλου κινδύνου, την προστασία των νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος από τον κίνδυνο να απολέσουν το ακίνητό τους μη δυνάμενα να εξοφλήσουν το δάνειο και την προστασία των αγοραστών οι οποίοι, ενδεχομένως, θα παραλάμβαναν μη αποπερατωμένες κατοικίες

[109] *Βλ. ενδεικτικά συνεκδ. υποθ. Τ-217/03 και Τ-245/03, FNCBV, FNB, FNPL και JA κατά Επιτροπής σκ. 58, 97-103 και απόφ. Ευρωπαϊκής Επιτροπής 2003/600/ΕΚ, French Beef, σκ. 110-111, 114. Βλ. σχετικά και ΔΕφΑθ 1026/2007, σκ. 6-8.*

[110] *Βλ. ενδεικτικά ΔΕφΑθ 1001/2006, σκ. 16, ΔΕφΑθ 1026/2007, σκ. 6, καθώς και ΔΕφΑθ 1617/2009, σκ. 6 & 17. Βλ. επίσης απόφαση ΔΕΕ C-96/82 NV IAZ International Belgium κατά Επιτροπής, σκ. 25, C- 45/85 Verband κατά Επιτροπής, 35-42, C-551/03 P, General Motors κατά Επιτροπής, Συλλογή 2006, σ. I-3173, σκ. 64, απόφαση ΔΕΕ C-209/207, Irish Beef, σκ. 21, και την εκεί παρατιθέμενη σχετική νομολογία.*

[111] *Βλ. ενδεικτικά ΔΕφΑθ 1001/2006, σκ. 20.*

[112] *Βλ. ενδεικτικά ΔΕφΑθ 559/2010, σκ. 17, ΔΕφΑθ 2891/2009, σκ. 18, και ΔΕφΑθ 1682/2009, σκ. 27, όπου και εκτενείς παραπομπές σε κοινοτική νομολογία. Βλ. επίσης, απόφαση ΔΕΚ C-29/83 & 30/83, Compagnie Royale Asturienne des Mines SA and Rheinzing GMBH κατά Επιτροπής, Συλλ. 1984, σελ. 1679.*

[113] *Βλ. το από 29.11.2012 υπόμνημα της Ε.Κ.Κ.Ε, σελ. 7 και 8.*

[114] *ΕΤΑΚ: Ενιαίο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας και ΦΜΑΠ: Φόρος*

έναν φόρο ο οποίος προϋπήρχε. Επιπλέον, οι τράπεζες συνέχιζαν ομαλά και σταθερά τη χορήγηση δανείων προς τους καταναλωτές, όπως φαίνεται και από την οικονομική ανάλυση της χρηματοδότησης των ακινήτων, ενώ παρατηρείται και μία ελαφρά αύξηση του ποσού και του ποσοστού τους κατά τα έτη 2009-2010, παρά την διεθνή οικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση (βλ. ενότητα IV.3.4 ανωτέρω). Εξάλλου, η Ε.Κ.Κ.Ε, όπως και κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δεν νομιμοποιείται να λαμβάνει μέτρα για την προστασία του τραπεζικού συστήματος, η προστασία του οποίου διέπεται από συγκεκριμένη νομοθεσία. Αυτό αποτελεί υποχρέωση θεσμοθετημένων αρμόδιων οργάνων. Επιπλέον, η εξόφληση ή μη των δανείων από χαμηλού εισοδήματος νοικοκυριά συνάπτεται με τα συμφέροντα των τραπεζών ενώ η προστασία των νοικοκυριών δεν ανάγεται στη σφαίρα ευθύνης της Ένωσης, πολλώ δε μάλλον έναντι μελλοντικών και αβέβαιων κινδύνων. Όπως δε τονίζεται σε Γενικές Συνελεύσεις της Ένωσης και σε έντυπα, ο κλάδος φαίνεται να είναι ισχυρός, στηρίζεται σε ίδια κεφάλαια και είναι ελάχιστοι οι κατασκευαστές που στηρίζονται αποκλειστικά σε επιχειρηματικά δάνεια[115]. Συναφώς, όπως προκύπτει και από την οικονομική ανάλυση, το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων, στεγαστικών και επιχειρηματικών, είναι μικρό και παρουσιάζει μικρές διακυμάνσεις την επίμαχη περίοδο. Είναι επίσης αντιφατικό να ισχυρίζεται κανείς ότι αφενός οι αποφάσεις και συστάσεις περί περιορισμού της παραγωγής και διάθεσης ακινήτων έγιναν λόγω στρεβλώσεων στην σχετική αγορά εξ αιτίας της θέσπισης φόρων και θα βοηθούσαν στην εξομάλυνσή τους, και αφετέρου ότι οι αυτές απευθύνονταν σε ένα μικρό αριθμό άπειρων ή/και νέων κατασκευαστών[116]. Επομένως, ακόμη κι αν ήθελε υποτεθεί ότι οι σχετικοί ισχυρισμοί μπορούσαν να ασκήσουν κατά νόμο κάποια επιρροή στην αξιολόγηση της κρινόμενης συμπεριφοράς (γεγονός που δεν ισχύει κατά τα προεκτεθέντα), τέτοιου είδους μελλοντικοί και αβέβαιοι κίνδυνοι, όπως αυτοί που επικαλείται η Ένωση, δεν θα μπορούσαν να δικαιολογήσουν την υιοθέτηση των ανωτέρω συστάσεων, οι οποίες ξεκινούσαν ήδη από το έτος 2002[117].

121. Αντίθετα προς τα προβαλλόμενα, οι αποφάσεις της Ε.Κ.Κ.Ε. περί περιορισμού της παραγωγής και διάθεσης του υφιστάμενου πλεονάσματος των ακινήτων μέσω του προσδιορισμού ενός ελάχιστου ποσοστού διάθεσής τους και της αποτροπής των κατασκευαστών για νέες ανεγέρσεις αποτελούν σοβαρό περιορισμό του ανταγωνισμού που εμπίπτει αυτοτελώς στην απαγορευτική διάταξη του άρθρου 1 παράγραφος 1 του Ν.703/1977. Μέσω του προσδιορισμού της διάθεσης των ανεγερθεισών κατοικιών σε ποσοστό τουλάχιστον 70%, προκειμένου να περιοριστεί η υπερπροσφορά και να προσαρμοστεί στη ζήτηση, η Ε.Κ.Κ.Ε τόνισε την ανάγκη περιορισμού ή παύσης της κατασκευής νέων κατοικιών, ήδη κατά το στάδιο της πλειοδοσίας αντιπαροχών και αγοράς οικοπέδων. Ωστόσο, κάθε επιχείρηση θα πρέπει να καθορίζει ανεξάρτητα την εμπορική πολιτική που προτίθεται να ακολουθήσει στην αγορά, ενώ η αυτονομία δράσης της περιλαμβάνει αποφάσεις σχετικές με την τιμολογιακή της πολιτική και τη μείωση ή όχι της παραγωγής και διάθεσης των προϊόντων της λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, το κόστος λειτουργίας της. Η αύξηση του κόστους κατασκευής των κατοικιών, η επιβολή φορολογικών μέτρων και η οικονομική ύφεση δεν δύνανται να αποτελούν πρόσχημα για τη λήψη αποφάσεων περί περιορισμού της παραγωγής και διάθεσης των κατοικιών καθώς και για τη διατήρηση των τιμών.

(ε) Ακόμη και εάν περιορίστηκε πρόσκαιρα ο ανταγωνισμός, ο περιορισμός αυτός αφορούσε στο δυνητικό και όχι τον υφιστάμενο ανταγωνισμό, ενώ

(στ) ο τυχόν περιορισμός δεν ήταν και αισθητός και, ως εκ τούτου, θα πρέπει να εφαρμοσθούν οι διατάξεις του κανόνα de minimis

122. Οι ως άνω ισχυρισμοί είναι εξίσου απορριπτέοι.

123. Η κρινόμενη υπόθεση αφορά σε σοβαρούς περιορισμούς του ανταγωνισμού κατά την έννοια των ενωσιακών και εθνικών διατάξεων περί ανταγωνισμού. Τέτοιου είδους περιορισμοί είναι, μεταξύ άλλων, ο περιορισμός της παραγωγής/διάθεσης και ο (άμεσος ή έμμεσος) καθορισμός τιμών, οι οποίοι και συνιστούν το αντικείμενο των εξεταζόμενων συστάσεων και οδηγιών της Ένωσης προς τα μέλη της κατά τα προεκτεθέντα. Οι εν λόγω συμπράξεις συνιστούν πάντοτε παράβαση, ανεξαρτήτως του μεριδίου αγοράς των εμπλεκόμενων επιχειρήσεων ή «ενώσεων επιχειρήσεων» στη σχετική αγορά. Συναφώς, δεν δύναται να εξαιρεθούν από το πεδίο εφαρμογής των απαγορευτικών διατάξεων των άρθρων 1 ν. 703/77 και 101 ΣΛΕΕ, ακόμη κι αν καταλαμβάνουν περιορισμένο ή/και συγκριτικά μικρό μέρος της συνολικής αγοράς[118]. Επομένως, ο ισχυρισμός της Ε.Κ.Κ.Ε. ότι οι υπό εξέταση περιορισμοί του ανταγωνισμού δεν ήταν αισθητοί και, ως εκ τούτου, δεν καταλαμβάνονται από τις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 1 του ν.703/77 δεν μπορεί να γίνει δεκτός.

124. Περαιτέρω ο ισχυρισμός περί δήθεν διάκρισης μεταξύ υφιστάμενου και δυνητικού ανταγωνισμού προβάλλεται αβασίμως. Το πεδίο προστασίας των εφαρμοστέων διατάξεων καταλαμβάνει εξίσου τόσο τον υφιστάμενο, όσο και το δυνητικό ανταγωνισμό. Η προστασία των ανταγωνιστικών συνθηκών αφορά τόσο στις ήδη υφιστάμενες και λειτουργούσες σε αυτήν επιχειρήσεις, όσο και σε κάθε επίδοξο επιχειρηματία που θα ήθελε να εισέλθει σε αυτήν ανταγωνιζόμενος τις προϋπάρχουσες επιχειρήσεις. Τυχόν αποδοχή ενός ισχυρισμού αυτής της μορφής θα έθετε τους κανόνες του ανταγωνισμού (αλλά και την αρχή της οικονομικής ελευθερίας εν γένει) υπό μόνιμη αίρεση ή/και αμφισβήτηση ως προς τα θεμιτά ή όχι όρια και κριτήρια,

Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας.

[115] Βλ. 12η ΓΣ της Ε.Κ.Κ.Ε., τ.58 Νοέμβριος-Δεκέμβριος 2008, αρχείο με τίτλο «Υπομν ΓΑ ΓΕΝ.ΣΥΝ. (29-1-03). doc» συνέντευξη του Προέδρου στην εφημερίδα «ΧΩΡΑ» στην κα. Χ. Σουντουρλή, το από 30.10.2008 άρθρο του Προέδρου στην εφημερίδα «Ημερησία», συνέντευξη του Προέδρου στο περιοδικό Forum 11/2008 και περιοδική έκδοση της Ένωσης, τ. 69, Οκτώβριος-Νοέμβριος 2010, την από 14.10.2009 συνέντευξη του Προέδρου της Ε.Κ.Κ.Ε. στην ιστοσελίδα buildnet.gr.

[116] Βλ. ενδεικτικά απόφ. Ευρωπαϊκής Επιτροπής, 2003/600 ΕΚ French Beef, σκ. 129.

[117] Βλ. υπόθ. IV/31.553/89 Ευρωπαϊκής Επιτροπής, σκ. 163.

[118] Βλ. Ανακοίνωση της Ε.Α. της 2/3/2006 σχετικά με τις συμφωνίες ήσσονος σημασίας, (de minimis) παρ. 11(2), και Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με τις συμφωνίες ήσσονος σημασίας (de minimis), ΕΕ C 368, 22/12/2001, παρ. 11(2). Βλ. επίσης ενδεικτικά ΔΕφΑθ 559/2010, ΔΕφΑθ 2891/2009 και ΔΕφΑθ 1682/2009, σκ. 29.

αλλά και ως προς το ποιος εκάστοτε θα ορίζει αυτά τα όρια και κριτήρια, σχετικά με το επιτρεπόμενο επίπεδο αριθμού επιχειρήσεων που μπορούν να δραστηριοποιούνται σε κάθε ειδικότερη αγορά. Άλλωστε, και όπως ήδη προαναφέρθηκε, η φερόμενη διάκριση μεταξύ υφιστάμενου και δυνητικού ανταγωνισμού δεν ασκεί, κατά νόμο, επιρροή, ούτε βεβαίως και συνιστά λόγο απαλλαγής, δεδομένου ότι εκείνο που εξετάζεται και αξιολογείται αντικειμενικά είναι μόνο το περιεχόμενο και ο σκοπός των αποφάσεων, συστάσεων και πρακτικών, και όχι τα κατά περίπτωση αποτελέσματα ή/και τυχόν επιπτώσεις τους στον υφιστάμενο ή ακόμη και τον δυνητικό ανταγωνισμό. Σε κάθε περίπτωση, σημειώνεται ότι η θέση της Ε.Κ.Κ.Ε. δεν συμβιβάζεται ούτε και με το γεγονός ότι η πολιτική που ακολούθησε (κατά παράβαση των κανόνων του ανταγωνισμού) εφαρμόζονταν επί μακρά σειρά ετών, και τούτο ανεξάρτητα από το επίπεδο του υφιστάμενου ή μελλοντικού-δυνητικού ανταγωνισμού που τυχόν επικρατούσε κάθε φορά στην αγορά.

(στ) Στην περίπτωση της Ένωσης θα πρέπει να εφαρμοσθεί το άρθρο 1 § 3 του ν. 703/77 για εξαίρεση από την § 1 του άρθρου 1 ν. 703/77

125. Ο προαναφερόμενος ισχυρισμός δεν μπορεί να γίνει δεκτός, δεδομένου ότι δεν συντρέχουν οι σωρευτικές προϋποθέσεις για τη χορήγηση ατομικής εξαίρεσης βάσει του άρθρου 1 παρ. 3 του ν. 703/77.

126. Ειδικότερα, η εφαρμογή της εξαίρεσης τόσο του άρθρου 1 παρ. 3 του ν. 703/77, όσο άλλωστε και του άρθρου 101 παρ. 3 της ΣΛΕΕ, υπόκειται σε τέσσερις προϋποθέσεις, δύο θετικές και δύο αρνητικές:

α) η απόφαση πρέπει να συμβάλλει στη βελτίωση της αποτελεσματικότητας ή της διανομής των προϊόντων ή στην προώθηση της τεχνικής - οικονομικής προόδου,

β) πρέπει να εξασφαλίζει δίκαιο τμήμα στους καταναλωτές από το όφελος που προκύπτει,

γ) οι περιορισμοί πρέπει να είναι απαραίτητοι για την επίτευξη των στόχων αυτών και

δ) η απόφαση δεν πρέπει να παρέχει στις επιχειρήσεις τη δυνατότητα κατάργησης του ανταγωνισμού.

Οι ως άνω προϋποθέσεις είναι σωρευτικές, δηλαδή οι εμπλεκόμενες ενώσεις οφείλουν να αποδείξουν, με πειστικά επιχειρήματα και αποδεικτικά στοιχεία, ότι πληρούνται και οι τέσσερις προϋποθέσεις, προκειμένου να χορηγηθεί εξαίρεση. Εφόσον έστω και μία από αυτές δεν πληρούται, δεν δύναται να χορηγηθεί ατομική εξαίρεση κατά τις κείμενες διατάξεις[119].

127. Το άρθρο 1 παρ. 3 ν. 703/1977 μπορεί να μην αποκλείει a priori ορισμένα είδη αποφάσεων από το πεδίο εφαρμογής του (με την προϋπόθεση του τότε ισχύοντος νομοθετικού καθεστώτος ότι είχαν γνωστοποιηθεί στην ΕΑ)[120]. Ωστόσο, οι σοβαροί περιορισμοί του ανταγωνισμού, όπως είναι ο περιορισμός της παραγωγής/διάθεσης και ο έμμεσος καθορισμός τιμών και στην υπό κρίση περίπτωση από μέρους της Ε.Κ.Κ.Ε, δεν πληρούν τις προϋποθέσεις εξαίρεσης από τις ανωτέρω απαγορευτικές διατάξεις[121]. Ειδικότερα, οι αποφάσεις αυτές κατά κανόνα δεν πληρούν (τουλάχιστον) τις δύο πρώτες προϋποθέσεις του άρθρ. 1 παρ. 3 του ν.703/77. Δεν δημιουργούν δηλαδή αντικειμενικά οικονομικά πλεονεκτήματα[122], ούτε και προσπορίζουν οφέλη στους καταναλωτές[123]. Επιπλέον, τέτοιου είδους αποφάσεις κατά κανόνα δεν πληρούν το κριτήριο του απαραίτητου χαρακτήρα βάσει της τρίτης προϋπόθεσης[124]. Σημειώνεται επιπροσθέτως ότι και η τελευταία προϋπόθεση της εξαίρεσης που προβλέπει το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν. 703/1977 δεν πληρούται αν η απόφαση καταργεί τον ανταγωνισμό σε μία από τις σημαντικότερες εκφράσεις του[125].

128. Καμία από τις προαναφερόμενες (σωρευτικές) προϋποθέσεις δεν συντρέχει εν προκειμένω.

129. Ως προς την πλήρωση της πρώτης προϋπόθεσης (βελτίωση αποτελεσματικότητας), κατά πάγια νομολογία λαμβάνονται υπόψη μόνο αντικειμενικά πλεονεκτήματα, γεγονός που σημαίνει ότι η βελτίωση της αποτελεσματικότητας δεν εκτιμάται από την υποκειμενική άποψη των μερών. Σκοπός της πρώτης προϋπόθεσης είναι να οριστούν οι μορφές αποτελεσματικότητας και να διαπιστωθούν τα αντικειμενικά οφέλη που προκύπτουν από τη απόφαση και το οικονομικό μέγεθος της εν λόγω βελτίωσης της αποτελεσματικότητας. Θα πρέπει μάλιστα να διαπιστωθεί ότι υπάρχει επαρκής αιτιώδης σύνδεσμος μεταξύ της περιοριστικής απόφασης και της επικαλούμενης βελτίωσης της αποτελεσματικότητας. Εν συνεχεία, θα πρέπει να γίνει εκ μέρους του φορέα λήψης της σχετικής απόφασης στάθμιση της βελτίωσης της αποτελεσματικότητας έναντι των αντι-ανταγωνιστικών συνεπειών αυτής. Παράλληλα οι ισχυρισμοί για βελτίωση της αποτελεσματικότητας πρέπει να τεκμηριώνονται, ώστε να μπορούν να επαληθευθούν, ενώ οι μη τεκμηριωμένοι ισχυρισμοί απορρίπτονται[126].

130. Σύμφωνα με την Ε.Κ.Κ.Ε., η πλήρωση αυτής της πρώτης προϋπόθεσης επιτυγχάνεται από τη συμβολή της πολιτικής και των αποφάσεων και συστάσεων της Ένωσης στην οικονομική πρόοδο λόγω «..της διατήρησης

[119] Πρβ. Ανακοίνωση Ευρ. Επιτροπής - Κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 παρ. 3 της Συνθήκης, ΕΕ C 101/27.4.2004, σελ 97, παρ. 42 επ. (και νομολογία των Ευρωπαϊκών δικαστηρίων που μνημονεύεται σχετικά). Βλ. επίσης ενδεικτικά ΔΕφΑθ 559/2010, σκ. 18, ΔΕφΑθ 2891/2009, σκ. 19, και ΔΕφΑθ 1682/2009, σκ. 28 (και πάγια ενωσιακή νομολογία στην οποία παραπέμπουν).

[120] Υπογραμμίζεται ότι οι σχετικές αποφάσεις της Ε.Κ.Κ.Ε. δεν είχαν γνωστοποιηθεί στην ΕΑ. Σύμφωνα με το καθεστώς που ίσχυε κατά τη διάρκεια της σύμπραξης (αρθ. 20- καταργηθέν το 2005- και 21 του Ν. 703/1977) η χορήγηση απαλλαγής σε ατομική βάση (βάσει του άρθρου 1 παρ. 3 του ν. 703/77) για συμφωνίες ή εναρμονισμένες πρακτικές έθετε ως προϋπόθεση τη γνωστοποίηση της απόφασης από τις ενώσεις επιχειρήσεων μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από τη σύναψη, λήψη ή τέλεσή τους. Στη διάταξη δε της παρ. 2 του άρθρου 21 προβλεπόταν ότι η παράλειψη της γνωστοποίησης συνεπάγετο εις βάρος καθεμίας των επιχειρήσεων, οι οποίες συνέπραττan και παρέλειψαν τη γνωστοποίηση: α) οριστική αδυναμία εφαρμογής του άρθρου 1 παρ. 3 (καταργηθέν το 2009) και β) επιβολή προστίμου ύψους τουλάχιστον δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ μέχρι δέκα τοις εκατό (10%) των ακαθάριστων εσόδων της επιχείρησης της τρέχουσας ή της προηγούμενης της παράβασης χρήσης.

[121] Βλ. Ανακοίνωση Ευρωπαϊκής Επιτροπής - Κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 παρ. 3 της Συνθήκης, ΕΕ C 101/27.4.2004, σελ 97, παρ. 46.

[122] Βλ. ανωτέρω Κατευθυντήριες γραμμές, παρ. 49.

[123] Βλ. ενδεικτικά Απόφαση T-29/92, Vereniging van Samenwerkende Prijsregelende Organisaties in de Bouwnijverheid (SPO), Συλλογή 1995, σ. II-289.

[124] Πρβ. όπως ανωτέρω Κατευθυντήριες γραμμές παρ. 46 & 79.

[125] Βλ. ανωτέρω Κατευθυντήριες γραμμές παρ.110.

[126] Βλ. ανωτέρω Κατευθυντήριες γραμμές, παρ. 50-55

των μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων του κλάδου επάνω στην αγορά (μη πτώχευσή τους), πράγμα που έχει ως συνέπεια να αυξάνει ο ανταγωνισμός στην αγορά των υπαρχόντων κτιρίων, να δημιουργούν πλούτο οι επιχειρήσεις αυτές (αφού δεν πτωχεύουν), να συμβάλλουν στη δημιουργία θέσεων εργασίας και να καρπούται και το δικό του μερίδιο από όλη αυτή τη δραστηριότητα το κράτος, τόσον ευθέως (είσπραξη φόρου νομικών προσώπων, φόρου μισθωτών υπηρεσιών και ΦΠΑ) όσον και εμμέσως με τη διάχυση του παραγομένου εισοδήματος σε άλλους τομείς της οικονομίας (διατροφή, ένδυση, υπόδηση, ψυχαγωγία, αποταμίευση κλπ).

131. Το επιχείρημα αυτό δεν μπορεί να γίνει δεκτό, καθώς πρόκειται για γενικόλογη, μη τεκμηριωμένη και απόλυτα υποκειμενική άποψη, στην οποία καμία αναφορά δεν γίνεται σε θέματα της βελτίωσης της αποτελεσματικότητας έναντι των αντι-ανταγωνιστικών συνεπειών της συγκεκριμένης απόφασης. Εξάλλου, σύμφωνα με τη νομολογία, κάθε μέτρο που έχει ευνοϊκές επιπτώσεις στην δραστηριότητα των ενδιαφερόμενων επιχειρήσεων δεν πρέπει να θεωρείται σαν βελτίωση της οικονομικής προόδου, κατά την έννοια του ως άνω άρθρου. Τουναντίον, απαιτείται το μέτρο αυτό να έχει ιδιαίτερα εμφανή αντικειμενικά πλεονεκτήματα τα οποία θα μπορούσαν να εξουδετερώσουν τα μειονεκτήματά του για τον ανταγωνισμό[127]. Εν προκειμένω, όχι μόνο δεν στοιχειοθετείται κατά τρόπο αντικειμενικό συγκεκριμένα ποιά βελτίωση από απόψεως κόστους ή ποιότητας θα προκύψει από τις σκοπούμενες αντι-ανταγωνιστικές συστάσεις και οδηγίες (ήτοι περιορισμός και έλεγχος διάθεσης παραγωγής και συγκράτηση ή συντονισμένη προσαρμογή τιμών στο αυξημένο κόστος κατασκευής κατοικιών), αλλά οι εν λόγω συστάσεις έχουν ως προφανή σκοπό τη στρέβλωση της προσφοράς και της ζήτησης και τη νόθευση του ανταγωνισμού εν γένει, επί ζημία των καταναλωτών. Το γεγονός αυτό δεν μπορεί να συνεπάγεται κανένα αντικειμενικό οικονομικό πλεονέκτημα.

132. Σύμφωνα με την Ε.Κ.Κ.Ε, η πλήρωση της δεύτερης προϋπόθεσης (δίκαιο τμήμα από το όφελος στους καταναλωτές) επιτυγχάνεται από την ωφέλεια των καταναλωτών που προκύπτει ως άμεσο αποτέλεσμα της προώθησης της οικονομικής προόδου από την πλήρωση της προαναφερόμενης πρώτης προϋπόθεσης με τη διατήρηση στην αγορά υγιών επιχειρήσεων. Είναι, επίσης, προφανές ότι κανένα όφελος δεν προκύπτει για τους καταναλωτές. Οι καταναλωτές δεν ωφελούνται επ' ουδενί από τον τεχνητό περιορισμό στην ανέγερση και διάθεση οικοδομών και συνακόλουθα τεχνητή διατήρηση υψηλότερου επιπέδου τιμών από εκείνο που θα υπήρχε εάν δεν είχε παρέμβει η Ε.Κ.Κ.Ε. Συναφώς, οι καταναλωτές δεν ευνοούνται από τη διατήρηση στην αγορά αναποτελεσματικών επιχειρήσεων, ούτε άλλωστε και το δίκαιο του ανταγωνισμού αποσκοπεί στην «προστασία» τέτοιων αναποτελεσματικών επιχειρήσεων σε βάρος εν τέλει της κοινωνικής ευημερίας. Οι καταναλωτές, όχι μόνο δεν ωφελούνται, αλλά υφίστανται και τις αρνητικές συνέπειες της διατήρησης στην αγορά μη ανταγωνιστικών επιχειρήσεων, που άλλως θα αναγκάζονταν να γίνουν πιο αποτελεσματικές προς όφελος των καταναλωτών και της οικονομίας εν γένει ή θα έπαυαν να λειτουργούν. Εν προκειμένω, πέραν του ότι δεν προκύπτει κάποιο αντικειμενικό οικονομικό πλεονέκτημα από τις κρινόμενες συστάσεις και οδηγίες κατά τα προεκτεθέντα, οι καταναλωτές θα ήταν σε καλύτερη θέση αν η Ένωση δεν στρέβλωνε με τις ενέργειές της τη λειτουργία των κανόνων της προσφοράς και της ζήτησης. Αν κάθε κατασκευαστής, ξεχωριστά, εντόπιζε το χρόνο κατά τον οποίο η τυχόν πλεονάζουσα παραγωγική του ικανότητα καθίσταται οικονομικά ασύμφορη και προέβαινε αυτόνομα στα αναγκαία βήματα για τη μείωσή της ή/και την αποτελεσματικότερη διαχείρισή της (αναλόγως των ιδιαιτέρων συνθηκών που επικρατούσαν σε κάθε οικοδομική περιοχή).

133. Ως προς την πλήρωση της τρίτης προϋπόθεσης (αναγκαιότητα και αναλογικότητα – απαραίτητος ή μη χαρακτήρας των αντι-ανταγωνιστικών πρακτικών), η ένωση επιχειρήσεων που επικαλείται την ατομική εξαίρεση πρέπει να εξηγήσει και να τεκμηριώσει ότι, προκειμένου να εξασφαλιστεί η επικαλούμενη βελτίωση της αποτελεσματικότητας, δεν υπάρχουν άλλα οικονομικώς εφικτά και λιγότερο περιοριστικά μέτρα από αυτά ελήφθησαν, καθώς και ότι ο περιορισμός του ανταγωνισμού είναι απαραίτητος για την επίτευξη των σχετικών στόχων[128]. Πρακτικές με τις οποίες ελέγχεται η διάθεση ενός προϊόντος στην αγορά ή/και καθορίζονται οι επιθυμητές τιμές πώλησής του δεν θεωρούνται πρόσφορες, αναγκαίες και αναλογικές για την αντιμετώπιση της επικαλούμενης κρίση υπερπροσφοράς ή μειωμένης ζήτησης του κλάδου, ενώ καταργούν ουσιαστικά τον ανταγωνισμό στις σημαντικότερες εκφράσεις του. Κατά πάγια νομολογία, συμπράξεις με αντικείμενο τον περιορισμό/έλεγχο της παραγωγής και διάθεσης προϊόντων/υπηρεσιών στην αγορά, όπως η κρινόμενη σύμπραξη, έρχονται σε πρόδηλη αντίθεση προς τη συμφυή με τις διατάξεις του ανταγωνισμού αντίληψη, κατά την οποία οι επιχειρήσεις πρέπει να καθορίζουν αυτοτελώς την πολιτική που προτίθενται να ακολουθήσουν στην αγορά. Η υποχρέωση αυτή καταλαμβάνει σαφώς και τις περιπτώσεις όπου οι επιχειρήσεις βρίσκονται αντιμέτωπες με κυκλικές διακυμάνσεις της ζήτησης και της προσφοράς[129]. Έως ότου οι συνθήκες στην αγορά να επανέλθουν σε σημείο ισορροπίας, η διάθεση προϊόντων/υπηρεσιών και οι τιμές δεν πρέπει να διατηρούνται σε τεχνητά υψηλότερο επίπεδο μέσω οριζόντιων συμπράξεων για το συντονισμό της εν γένει εμπορικής πολιτικής μεταξύ ανταγωνιστών. Η αυτόνομη προσαρμογή των επιχειρήσεων στις εξελισσόμενες συνθήκες της αγοράς, ακόμη και σε συνθήκες κρίσης, είναι αναπόσπαστο στοιχείο της ανταγωνιστικής διαδικασίας. Συναφώς, ακόμη και σε περιόδους έντονης και παρατεταμένης κρίσης διαρθρωτικού χαρακτήρα, εκδοχή που δεν στοιχειοθετείται στην κρινόμενη υπόθεση, είναι καθήκον των επιχειρήσεων να εντοπίζουν μονομερώς το χρόνο κατά τον οποίο η τυχόν πλεονάζουσα παραγωγική τους ικανότητα καθίσταται οικονομικά ασύμφορη και να προβαίνουν αυτόνομα στα απαραίτητα βήματα για τη μείωσή της (ακόμη και

---

[127] Βλ. υπόθ. 58/64, Grundig-Consten κατά Ευρωπαϊκής Επιτροπής, Συλλ. 1966, σελ. 382, υπόθ. Επιτροπής IV/30.307/84, Verband,σκ. 41.

[128] Βλ. Κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 (πλέον 101) παρ. 3, παρ. 75-76.

[129] Βλ. ενδεικτικά Απόφαση ΔΕΚ C-7/95 P John Deere Ltd κατά της Επιτροπής, σκ. 86, και Αποφάσεις ΠΕΚ T-30/05 William Prym GmbH & Co κατά Επιτροπής, σκ. 207-208, T-236/01, T-239/01 Tokai Carbon κατά Επιτροπής, σκ. 345

όταν βρίσκονται αντιμέτωπες με ουσιώδεις μειώσεις στη ζήτηση) [130] [131]. Εξάλλου, ούτε και θα μπορούσε να δικαιολογηθεί η παράβαση των κανόνων του ελεύθερου ανταγωνισμού εξαιτίας τυχόν κινδύνου τέλεσης άλλων πράξεων αθέμιτου ανταγωνισμού ή τυχόν διάπραξης κάποιας άλλης παράβασης[132], πολλώ δε μάλλον όταν ένας τέτοιος κίνδυνος ούτε καν πιθανολογείται.

134. Ως προς την πλήρωση της τέταρτης προϋπόθεσης (δυνατότητα κατάργησης του ανταγωνισμού), η Ε.Κ.Κ.Ε. ισχυρίζεται ότι οι αποφάσεις και συστάσεις της δεν παρέχουν στις επιχειρήσεις του κλάδου τη δυνατότητα κατάργησης του ανταγωνισμού. Ωστόσο, κατά την έννοια της σχετικής διάταξης, η εκτίμηση τυχόν επιπτώσεων μιας σύμπραξης στον ανταγωνισμό αποτελεί άμεση συνάρτηση του αντίκτυπου που αυτή μπορεί να έχει στις διάφορες παραμέτρους του ανταγωνισμού. Ειδικότερα, η τελευταία προϋπόθεση της ατομικής εξαίρεσης που προβλέπει το άρθρο 1 παράγραφος 3 του ν. 703/77 (και, αντιστοίχως το άρθρο 101 παράγραφος 3 ΣΛΕΕ) δεν πληρούται αν η συμφωνία καταργεί τον ανταγωνισμό στη σημαντικότερη έκφρασή του, ιδίως σε επίπεδο τιμών, αλλά και σε επίπεδο άλλων σοβαρών περιορισμών του ανταγωνισμού, όπως ο έλεγχος της παραγωγής/διάθεσης[133]. Κατά τη κρίση των μελών της Επιτροπής, ακριβώς αυτό ήταν και το ουσιαστικό αντικείμενο των υπό εξέταση συστάσεων και προτροπών, δηλαδή, η νόθευση τελικά του ανταγωνισμού στις σημαντικότερες εκφράσεις του (τόσο ευθέως με τον έλεγχο/περιορισμό της παραγωγής και διάθεσης των σχετικών προϊόντων, όσο και εμμέσως μέσω του συντονισμού των τιμών προς αποφυγή τυχόν αποκλίσεων («σπάσιμο τιμών»), οι οποίες αποτελούν και τη σοβαρότερη παράβαση των εθνικών και ενωσιακών διατάξεων περί ανταγωνισμού.

135. Εξάλλου, η συμπεριφορά των μελών της Ένωσης στην αγορά μπορεί να αποτελέσει ένδειξη για τις επιπτώσεις των προτροπών και οδηγιών της Ένωσης προς τα μέλη της. Εάν μετά τη σύναψη της συμφωνίας τα μέλη φέρονται να ακολουθούν τις εν λόγω προτροπές και οδηγίες, αυτό αποτελεί ένδειξη ότι δεν υφίστανται καμία πραγματική ανταγωνιστική πίεση και ότι ο ανταγωνισμός έχει καταργηθεί σε σημαντικό τμήμα των σχετικών προϊόντων (τουλάχιστον στο τοπικό επίπεδο του νομού Αττικής, όπου αφορά πρωτίστως η κρινόμενη συμπεριφορά και όπου η Ε.Κ.Κ.Ε. έχει έντονη παρουσία)[134]. Εν προκειμένω, όπως προαναφέρθηκε, η ίδια η Ε.Κ.Κ.Ε. αντιλαμβάνεται ως καθοριστική τη συμβολή της στο συντονισμό της επιχειρηματικής δράσης των μελών της, αποδίδοντας την αποφυγή της υπερβάλλουσας διάθεσης ακινήτων και τη διατήρηση των τιμών ακριβώς στο γεγονός ότι εισακούστηκαν οι προτροπές και οι οδηγίες της.

V.5.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΤΗΣ Ε.Κ.Κ.Ε. ΚΑΙ ΤΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΑΥΤΗΣ

136. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, οι εξεταζόμενες αποφάσεις περιορισμού της παραγωγής και διάθεσης των κατοικιών και (έμμεσου) καθορισμού των τιμών τους συνιστούν παραβάσεις και σοβαρούς περιορισμούς του ανταγωνισμού. Οι αποφάσεις και συστάσεις της Ε.Κ.Κ.Ε αποτελούν τη συλλογική βούληση του οργάνου ως προς το συντονισμό της διάθεσης των νεόδμητων πλεοναζουσών κατοικιών και περιορισμό της ανέγερσης (παραγωγής) αυτών. Με τον τρόπο αυτό, η Ε.Κ.Κ.Ε αντικατέστησε τους κινδύνους της επιχειρηματικής δραστηριότητας κάθε μέλους με μια πρακτική, η οποία είχε ως απώτερο στόχο τη διατήρηση των τιμών πώλησης των κατοικιών στα ήδη διαμορφωμένα επίπεδά τους ή τουλάχιστον με μικρή μείωση από αυτά, η οποία θα επέτρεπε στους κατασκευαστές την αύξηση της τιμής τους όταν θα επέρχονταν ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης.

137. Ειδικότερα, η απόφαση της Ε.Κ.Κ.Ε. καθορισμού του ποσοστού διάθεσης του πλεονάσματος των κατοικιών σε 70% και οι συστάσεις περί μη πλειοδοσίας

[130] *Βλ. ενδεικτικά 8η Έκθεση της Ευρ. Επιτροπής επί της Πολιτικής Ανταγωνισμού, σημ. 42 και 24η Έκθεση της Ευρ. Επιτροπής επί της Πολιτικής Ανταγωνισμού, σημ. 179 και 180. Βλ. επίσης, ενδεικτικά Απόφαση C-209/07 Irish Beef, σκ. 34. Αυτός είναι πράγματι ο συνηθέστερος τρόπος για να αντιμετωπιστούν σημαντικές μειώσεις στα ποσοστά χρησιμοποίησης της ικανότητας και μείωσης της παραγωγής υπό συνθήκες σημαντικής διαχειριστικής ζημίας, διαδικασία που οδηγεί στην εξάλειψη της λιγότερο αποδοτικής παραγωγικής ικανότητας. Αποτυπώνοντας τις ως άνω βασικές αρχές, η ενωσιακή νομολογία αναγνωρίζει ότι «...δεν είναι δυνατόν να γίνεται διάκριση μεταξύ κανονικού ανταγωνισμού και καταστρεπτικού ανταγωνισμού. Οποιοσδήποτε ανταγωνισμός ενδέχεται να αποβεί καταστρεπτικός για τις επιχειρήσεις με τις χαμηλότερες επιδόσεις»: βλ. Απόφαση ΠΕΚ T-29/92 Vereniging van Samenwerkende Prijsregelende Organisaties in de Bouwnijverheid (SPO) κατά της Επιτροπής, σκ. 294.*

[131] *Εξάλλου, σύμφωνα με την ενωσιακή νομολογία, προκειμένου να υπάρξει ατομική εξαίρεση βάσει του 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ ακόμη και στην περίπτωση που ήθελε υποτεθεί ότι επρόκειτο πράγματι για οξεία και παρατεταμένη κρίση διαρθρωτικού χαρακτήρα, θα πρέπει ο εξορθολογισμός ενός κλάδου να συνίσταται στην εκπόνηση συγκεκριμένου σχεδίου αυστηρά καθορισμένης χρονικής διάρκειας, με σαφή προσδιορισμό των επιχειρήσεων οι οποίες θα μειώσουν την παραγωγικότητά τους, βεβαιότητα αποκατάστασης του ανταγωνισμού στο άμεσο μέλλον και άλλες εγγυήσεις. Συμπράξεις περιοριστικές του ανταγωνισμού οι οποίες έχουν ως σκοπό απλώς να συντονίσουν τη διάθεση/παραγωγή ή την τιμολογιακή πολιτική, προκειμένου να ξεπεράσουν τα προβλήματα υπερπαραγωγής ενός κλάδου, δεν δικαιολογούν εξαίρεση: βλ. L. Ritter-W. David Braun, European Competition Law: A Practitioner's Guide, Kluwer Law International, 2005, σελ. 183 επ. και σχετική νομολογία στην οποία παραπέμπει.*

[132] *Ανάλογοι ισχυρισμοί έχουν, κατά το παρελθόν, απορριφθεί ως δικαιολογητικοί λόγοι για τη χορήγηση της απαλλαγής του άρθρου 101 παρ. 3 ΣΛΕΕ στην κοινοτική νομολογία και πρακτική: βλ. ενδεικτικά Απόφαση Ευρ. Επιτροπής COMP/E-1/38.240, Industrial Tubes, σκ. 371, Απόφαση Ευρ. Επιτροπής IV/30.350, Zinc Producer Group, σκ. 73, Αποφάσεις Ευρ. Επιτροπής IV/31.572 και 32.571, Building and Construction Industry in the Netherlands, σκ. 3, 124 και 131, καθώς και Αποφάσεις ΠΕΚ T-29/92, Vereniging van Samenwerkende Prijsregelende Organisaties in de Bouwnijverheid (SPO) κατά Επιτροπής, Συλλογή 1995, σ. II-289, και ΠΕΚ T-66/99, Minoan κατά Επιτροπής, σκ. 194. Έχουν, παρομοίως, απορριφθεί από τα ελληνικά διοικητικά δικαστήρια, βλ. ενδεικτικά ΔΕφΑθ 1001/2006, σκ. 20, και ΔΕφΑθ 1677/2009, σκ. 17. Σε διαφορετική περίπτωση, θα ενθαρρύνονταν οι επιχειρήσεις ή/και οι ενώσεις επιχειρήσεων να προβαίνουν σε αυτορρύθμιση: βλ. Κατευθυντήριες γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 (νυν 101) παρ. 3 της Συνθήκης, παρ. 47. Βλ επίσης, ενδεικτικά, Απόφαση Ευρ. Επιτροπής IV/31.204 Meldoc, σκ. 69.*

[133] *Βλ. Κατευθυντήριες Γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 (νυν 101) παράγραφος 3 της συνθήκης, παρ. 110.*

[134] *Βλ. Κατευθυντήριες Γραμμές για την εφαρμογή του άρθρου 81 (νυν 101) παράγραφος 3 της συνθήκης, παρ. 111.*

οικοπέδων και ανέγερσης οικοδομών συνιστούν εξ αντικειμένου περιορισμό της παραγωγής ενώ οι συστάσεις περί μίσθωσης των ακινήτων, αντί ρευστοποίησής τους, συνιστούν εξ αντικειμένου περιορισμό της διάθεσης, υπαγόμενες αμφότερες στις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 703/77. Επιπλέον, οι ως άνω αποφάσεις και οι συστάσεις περί μη πώλησης των κατοικιών κάτω από τις διαμορφωμένες τιμές αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ανωτέρω συστάσεων, λειτουργούν συμπληρωματικά αυτών και αποσκοπούν στη διατήρηση των τιμών στα διαμορφωμένα επίπεδα ή/και σε πιθανή αύξησή τους.

V.5.4 ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΩΝ ΠΑΡΑΒΑΣΕΩΝ

138. Μια σύνθετη σύμπραξη μπορεί να θεωρηθεί ενιαία και διαρκής παράβαση για όλο το χρόνο ύπαρξής της. Σύμφωνα με την ενωσιακή νομολογία, η έννοια της ενιαίας παράβασης μπορεί να αφορά στο νομικό χαρακτηρισμό αντίθετων προς τους κανόνες του ανταγωνισμού ενεργειών που συνίστανται σε συμφωνίες, σε εναρμονισμένες πρακτικές και σε αποφάσεις ένωσης επιχειρήσεων[135]. Εν προκειμένω οι συστάσεις περί διατήρησης των τιμών συνδέονται αναπόσπαστα και είναι αλληλένδετες με τις συστάσεις περί περιορισμού της παραγωγής και διάθεσης. Λειτουργούν συμπληρωματικά μεταξύ τους, έχουν ίδια χρονική αφετηρία και πραγματικό υπόβαθρο, εκδηλώθηκαν στα πλαίσια της Ε.Κ.Κ.Ε., με βάση κοινούς μηχανισμούς, εντάσσονται σε ένα κοινό σχέδιο επιχειρηματικής πολιτικής συντονισμού της παραγωγής και διατήρησης των τιμών[136] και, κατά συνέπεια, δύναται να αξιολογηθούν ως μία ενιαία παράβαση.

139. Αναφορικά με τη διάρκεια της παράβασης και από τα στοιχεία που έχει συλλέξει η ΓΔΑ, αυτή εκτείνεται από την 5η Γενική Συνέλευση της Ε.Κ.Κ.Ε. στις 11.02.2002 όπου ο Πρόεδρος συνέστησε, όπως προαναφέρθηκε, στα μέλη να μην αλλ(σπ)άζουν τις τιμές διότι αυτές θα ανέβουν μελλοντικά ενώ και από τα ηλεκτρονικά αρχεία της ίδιας χρονικής περιόδου προκύπτει ότι η πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας είναι κατευθυνόμενη από την Ένωση μέχρι την 12η Γενική Συνέλευση της Ένωσης στις 30.03.2009, η οποία και αποτυπώνεται στο τ. 60 Μάρτιος-Απρίλιος 2009 της περιοδικής έκδοσης της Ε.Κ.Κ.Ε.[137, 138].

140. Ως εκ τούτου, οι υπό εξέταση αποφάσεις, που είχαν κοινό αντικείμενο, αφορούσαν στο ίδιο προϊόν, και στις οποίες συμμετείχε η ίδια ένωση επιχειρήσεων, στοιχειοθετούν, ως σύνολο, μια ενιαία και διαρκή παράβαση.

VI. ΕΠΗΡΕΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΚΡΑΤΩΝ - ΜΕΛΩΝ ΤΗΣ ΕΕ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 101 ΣΛΕΕ

141. Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1 του Κανονισμού 1/2003[139], οσάκις οι αρχές ανταγωνισμού των κρατών μελών ή τα εθνικά δικαστήρια εφαρμόζουν την εθνική νομοθεσία ανταγωνισμού σε συμφωνίες, αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων ή εναρμονισμένες πρακτικές κατά την έννοια του άρθρου 101 παρ.1 ΣΛΕΕ οι οποίες είναι πιθανόν να επηρεάσουν το εμπόριο μεταξύ κρατών μελών, εφαρμόζουν επίσης το άρθρο 101 ΣΛΕΕ στις εν λόγω συμφωνίες, αποφάσεις ή εναρμονισμένες πρακτικές.[140] Το εν λόγω κριτήριο είναι αυτόνομο κριτήριο της ενωσιακής έννομης τάξης, το οποίο εκτιμάται ad hoc, και οριοθετεί το πεδίο εφαρμογής του ενωσιακού δικαίου του ανταγωνισμού. Πληρούται, δε, όταν οι υπό εξέταση κάθε φορά συμφωνίες και πρακτικές δύνανται να έχουν ένα ελάχιστο επίπεδο διασυνοριακών επιπτώσεων στο εσωτερικό της Ένωσης. Για να μπορεί μια απόφαση, συμφωνία ή πρακτική να επηρεάσει το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών της Ένωσης, πρέπει, βάσει ενός συνόλου νομικών και πραγματικών στοιχείων, να μπορεί να πιθανολογηθεί επαρκώς ότι μπορεί να ασκήσει άμεση ή έμμεση, πραγματική ή δυνητική επίδραση στα εμπορικά ρεύματα μεταξύ των κρατών μελών, τούτο δε κατά τρόπο που να προκαλείται φόβος ότι θα μπορούσε να εμποδίσει την πραγματοποίηση της εσωτερικής αγοράς[141]. Δεν απαιτείται να αποδειχθεί κάθε φορά ότι η εξεταζόμενη συμφωνία ή πρακτική είχε όντως το αποτέλεσμα αυτό[142]. Η έννοια της επίδρασης

[135] *Βλ. ενδεικτικά ΠΕΚ Τ-101/05 BASF κατά Επιτροπής, σκ. 159 και η εκεί παρατιθέμενη νομολογία.*

[136] *Σύμπτωση στοιχείων προκύπτει από το γεγονός ότι στην πλειοψηφία των ΓΣ (5η, 6η, 9η 11η και 12η ΓΣ) η αναφορά σε περιορισμό της παραγωγής συνδέεται με την διατήρηση και το «μη σπάσιμο» των τιμών ενώ στο ίδιο πλαίσιο κινείται η Ένωση και μέσω των περιοδικών εκδόσεων που εκδίδει (βλ. τ. 33, τ.50, τ.57, τ.58,τ.60).*

[137] *Όπου αφενός διαπιστώνεται ότι ο κλάδος στήριξε τις τεκμηριωμένες αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων για συγκρατημένες ανεγέρσεις και εγκρίνεται ομόφωνα το αίτημα να πωλείται το 70% των διαθέσιμων ακινήτων προκειμένου να υπάρχει ρευστότητα ενώ παράλληλα αναφέρεται ότι οι τιμές, παρόλη την οικονομική κρίση, βρίσκονται στα ίδια επίπεδα που βρίσκονταν πριν από αυτήν και δεν θα υποστούν πτώση.*

[138] *Ο διαρκής χαρακτήρας της παράβασης δεν αναιρείται από το γεγονός ότι το θέμα του περιορισμού της παραγωγής και διάθεσης και της διατήρησης των τιμών δεν φαίνεται να συζητήθηκε σε ορισμένες συνεδριάσεις ΓΣ κατά τα έτη 2004, 2006 και 2007 καθώς τα εν λόγω θέματα αποτυπώνονται άλλοτε έμμεσα και άλλοτε άμεσα σε περιοδικές εκδόσεις τις Ένωσης (βλ. ενδεικτικά τ. 33, Ιούλιος-Αύγουστο 2004, τ. 50 Ιούλιος-Αύγουστος 2007), σε ηλεκτρονικά αρχεία (βλ. αρχείο με τίτλο «ΑΠΟΨΗ (τεύχος 32). doc (date modified 7/7/2004»), αρχείο με τίτλο «Με ΑΠΟΨΗ (τεύχος No.43.doc)» (date modified 01/06/2006). Από τα στοιχεία του φακέλου, συμπεριλαμβανομένων των ανακοινώσεων βούλησης ή/και παράστασης των νομίμων εκπροσώπων της Ένωσης, διαπιστώνεται ότι κατά τα έτη 2002-2009 υπήρχε και συνέχεια και συνέπεια της Ένωσης ως προς την ανάγκη περιορισμού της παραγωγής και διατήρησης των τιμών, και σε περίοδο μάλιστα που ακόμη δεν είχε αρχίσει να διαφαίνεται η οικονομική κρίση. Είναι, επίσης, σαφές ότι η φερόμενη υπερπαραγωγή κατοικιών ήταν πρωτίστως αποτέλεσμα λανθασμένου προγραμματισμού των κατασκευαστών, και όχι άμεση συνέπεια της οικονομικής κρίσης, η οποία ακολούθησε από το 2008 και έπειτα.*

[139] *Κανονισμός 1/2003 του Συμβουλίου της 16.12.2002 για την εφαρμογή των κανόνων του ανταγωνισμού που προβλέπονται στα άρθρα 81 και 82 της Συνθήκης, ΕΕ 2003 L 1/1.*

[140] *Βλ. Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής- Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την έννοια του επηρεασμού του εμπορίου των άρθρων 81 και 82 της Συνθήκης, ΕΕ 2004 C 101/81.*

[141] *Βλ. ενδεικτικά συνδ. υποθ. C-209-215/78 και 218/78, Van Landewyck κλπ. κατά Επιτροπής, Συλλ. 1978, σελ. 2111, σκ. 170, C-219/95 Ferriere Nord Spa κατά Επιτροπής, Συλλ. 1997, σελ I-4411, σκ. 20 και ΕΑ 370/V/2007, σκ. 6.*

[142] *Βλ. Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής - Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την έννοια του επηρεασμού του εμπορίου των άρθρων 81 και 82 της Συνθήκης, ΕΕ 2004 C 101/81, παρ. 16.*

στα εμπορικά ρεύματα δεν προϋποθέτει μόνο τον περιορισμό ή τη μείωση του εμπορίου αλλά οποιαδήποτε διαφοροποίηση των εμπορικών ρευμάτων αρκεί αυτή να είναι αισθητή[143]. Κατά συνέπεια, και στην περίπτωση συμφωνιών ή πρακτικών που καλύπτουν το έδαφος ενός μόνο κράτους μέλους θεμελιώνεται επίδραση μεταξύ των κρατών μελών αρκεί να υπάρχει δυνατότητα αισθητής μεταβολής των εμπορικών ρευμάτων μεταξύ κρατών μελών.

142. Κατά πάγια νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) και του Γενικού Δικαστηρίου, οι περιοριστικές του ανταγωνισμού πρακτικές που καλύπτουν ολόκληρο το έδαφος ενός κράτους μέλους, ζωτικό δηλαδή τμήμα της κοινής αγοράς, έχουν εξ ορισμού ως αποτέλεσμα την παρακώλυση της οικονομικής αλληλοδιεισδύσεως που επιδιώκεται με τη Συνθήκη[144]. Ιδιαίτερα στο χώρο των ελευθέριων επαγγελμάτων, το ΔΕΕ έχει κατ' επανάληψη κρίνει ότι μια απόφαση ένωσης επιχειρήσεων που ισχύει στο σύνολο της επικράτειας ενός κράτους μέλους μπορεί να επηρεάσει το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών κατά την έννοια του άρθρου 101 ΣΛΕΕ[145]. Επίσης, είναι αδιάφορο εάν η συμμετοχή δεδομένης επιχείρησης επηρεάζει ή όχι αισθητά το εμπόριο των κρατών μελών ενώ μια επιχείρηση δεν μπορεί να αποφύγει την εφαρμογή του κοινοτικού δικαίου για το λόγο ότι η συμμετοχή της σε συμφωνία που μπορεί να επηρεάσει το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών είναι αμελητέα[146].

143. Εν προκειμένω, ωστόσο, τα μέλη της Ε.Κ.Κ.Ε δραστηριοποιούνται κυρίως στο νομό Αττικής (από τα 2.233 ενεργά μέλη της Ένωσης, ποσοστό 84% δραστηριοποιείται στην Αθήνα). Περαιτέρω, οι υπό κρίση αποφάσεις της Ε.Κ.Κ.Ε. δεν πιθανολογείται ότι είναι ικανές να επηρεάσουν αισθητά το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών, καθώς η εμβέλειά τους εκτείνεται πρωτίστως σε τοπικό επίπεδο. Και τούτο, ανεξαρτήτως του ότι ο νομός Αττικής αντιστοιχεί σε σημαντικό ποσοστό της συνολικής δραστηριότητας του κλάδου. Συναφώς, οι υπό κρίση συστάσεις και προτροπές δεν αφορούν στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας, καθώς το ποσοστό 16% των ενεργών μελών που δραστηριοποιείται στην υπόλοιπη χώρα εμφανίζεται κατακερματισμένο, ενώ και από τα στοιχεία της υπόθεσης δεν δύναται να στοιχειοθετηθεί επαρκώς ότι οι εν λόγω πρακτικές καταλαμβάνουν το σύνολο των ιδιωτικών κτιριακών έργων ή ότι μπορεί να επενεργήσουν στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας. Κατά συνέπεια, το άρθρο 101 ΣΛΕΕ δεν εφαρμόζεται παράλληλα στην υπό κρίση υπόθεση.

[143] *Ο.π., παρ. 34 και 77.*

[144] *Βλ. ενδεικτικά αποφ. C-8/72, Vereeniging van Cementhandelaren κατά της Επιτροπής, Συλλ. 1972, σελ. 977, σκ. 29, C-126/80, Maria Salonia κατά Giorgio Poidomani και Franca Baglieri, Συλλ. 1981, σελ. 1563, σκ. 14, C-42/84, Remia BV κλπ κατά Επιτροπής, Συλλ. 1985, σελ. 2545, σκ. 22, C-35/96, Επιτροπή κατά Ιταλίας, Συλλ. Νομ. 1998, σελ. I 3851, σκ. 48, C-309/99, Wouters και λοιποί, Συλλ. 2002, σελ. I-1577, σκ. 95, απόφ. ΔΕφΑθ 1001/2006, σκ. 16, 21 και ΕΑ 277/IV/2005, σελ. 42-43.*

[145] *Βλ. υπόθ. C-35/99, Arduino κατά Compagnia Assicuratrice RAS SpA, Συλλ. 2002, I-1529, σκ. 33, συνεκδ. υποθ. C-94/04 και C-202/04, Cipolla κατά Fazari κλπ. Συλλ. 2006, I-11421, σκ. 45.*

[146] *Βλ. Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής- Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την έννοια του επηρεασμού του εμπορίου των άρθρων 81 και 82 της Συνθήκης, ΕΕ 2004 C 101/81, παρ. 14-15.*

VII. ΕΠΙΒΟΛΗ ΚΥΡΩΣΕΩΝ

VII.1 ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

144. Σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 1 του ν. 3959/2011 «περί προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού» (πρώην άρθρο 9 του ν. 703/77), εάν η Επιτροπή Ανταγωνισμού διαπιστώσει, μετά από σχετική έρευνα, παράβαση των άρθρων 1 (απαγορευμένες συμπράξεις) και 2 (κατάχτηση δεσπόζουσας θέσης), μπορεί με απόφασή της να επιβάλει πρόστιμο στις επιχειρήσεις ή ενώσεις επιχειρήσεων που υπέπεσαν στην παράβαση. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 2α του Ν. 3959/2011 το πρόστιμο που επιβάλλεται μπορεί να φτάσει μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού κύκλου εργασιών της επιχείρησης της χρήσης κατά την οποία έπαυσε η παράβαση, ή αν αυτή συνεχίζεται μέχρι την έκδοση της απόφασης, της προηγούμενης της έκδοσης της απόφασης χρήσης[147]. Επιπλέον, το άρθρο 25 παρ. 3 του ιδίου νόμου ορίζει ότι όταν η παράβαση που διέπραξε η ένωση επιχειρήσεων συνδέεται με τις δραστηριότητες των μελών της το επιβαλλόμενο πρόστιμο μπορεί να ανέρχεται μέχρι ποσοστού 10% του συνολικού κύκλου εργασιών των μελών της, της χρήσης κατά την οποία έπαυσε η παράβαση, ή αν αυτή συνεχίζεται μέχρι την έκδοση της απόφασης, της προηγούμενης της έκδοσης της απόφασης χρήσης. Οι εν λόγω διατάξεις, παρόλο που θέτουν τα ίδια κριτήρια υπολογισμού με το προηγούμενο νομοθετικό καθεστώς, εντούτοις προβλέπουν χαμηλότερο ανώτατο όριο προστίμου (διορθωτικό πλαφόν), όταν με βάση τα κριτήρια της ανακοίνωσης το πρόστιμο υπερβαίνει το ως άνω ποσό, σε σχέση με τις προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 703/1977[148]. Στις περιστάσεις της κρινόμενης υπόθεσης (βλ. υπολογισμό προστίμου κατωτέρω), η εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3959/2011 είναι ευνοϊκότερες για την εμπλεκόμενη ένωση επιχειρήσεων σε σχέση με το προγενέστερο καθεστώς και, ως εκ τούτου, κρίνεται αρμόζον να εφαρμοστούν στην κρινόμενη υπόθεση[149].

145. Κατά την άσκηση της ανωτέρω αρμοδιότητας για την επιβολή προστίμων, η Επιτροπή Ανταγωνισμού έχει ευρεία διακριτική ευχέρεια (εντός του κατά το νόμο ανώτατου ορίου) για τη συγκεκριμενοποίηση του εκάστοτε επιβληθησομένου προστίμου, προκειμένου να διασφαλίζεται με επάρκεια το επιδιωκόμενο αποτρεπτικό αποτέλεσμα, εν ανάγκη κινούμενη και αυστηρότερα της προηγούμενης τυχόν πρακτικής της. Συναφώς, δεν υφίσταται παράβαση της αρχής της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και της μη αναδρομικότητας, είτε (α) όταν η αρχή ανταγωνισμού μέσω κατευθυντήριων γραμμών αποφασίζει να κινηθεί σε αυστηρότερο, σε σχέση με το παρελθόν, τρόπο, είτε (β) όταν πράττει τούτο επί ατομικής βάσης, σε σύγκριση δε ατομικά προς άλλες

[147] *Το προϊσχύον άρθρο 9 παρ. 2 προέβλεπε ανώτατο όριο προστίμου (διορθωτικό πλαφόν) 15%.*

[148] *Σημειωτέον ότι η τροποποίηση του ως άνω ανώτατου ορίου προστίμου δεν μεταβάλλει τα κριτήρια της ανακοίνωσης, όπως αυτά έχουν διαμορφωθεί και ερμηνευτεί στην πρακτική της Επιτροπής, αλλά και στην ενωσιακή νομολογία, ούτε και οδηγεί σε επιβολή επιεικέστερων προστίμων εν γένει - αλλά απλώς λειτουργεί διορθωτικά ως πλαφόν σε αυτά, όταν με βάση τα κριτήρια της ανακοίνωσης (και ιδίως τη σοβαρότητα σε συνδυασμό με τη διάρκεια της παράβασης) το τελικό διαμορφούμενο ποσό υπερβαίνει το ως άνω μέγιστο ποσό.*

[149] *Βλ. ΣτΕ 4256/2001 και ΣτΕ 418/2005.*

περιπτώσεις. Κατά συνέπεια, οι επιχειρήσεις ή ενώσεις επιχειρήσεων που εμπλέκονται σε διοικητική διαδικασία που μπορεί να καταλήξει στην επιβολή προστίμου δεν μπορούν να έχουν δικαιολογημένη εμπιστοσύνη στο γεγονός ότι η Επιτροπή δεν θα υπερβεί το ύψος των προστίμων το οποίο εφάρμοζε προηγουμένως[150].

146. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την ανακοίνωση της Επιτροπής Ανταγωνισμού της 12.05.2006 αναφορικά με τις κατευθυντήριες γραμμές για τον υπολογισμό προστίμων, η Επιτροπή «...καθορίζει το βασικό ποσό του προστίμου για κάθε επιχείρηση ή ένωση επιχειρήσεων σε συνάρτηση με τη σοβαρότητα και τη διάρκεια της παράβασης. ...εφόσον το κρίνει σκόπιμο, προσαυξάνει ή μειώνει το βασικό ποσό, ανάλογα με το εάν συντρέχουν αντίστοιχα επιβαρυντικές περιστάσεις». Το βασικό ποσό του προστίμου προκύπτει ως εξής: α) ορίζεται ποσοστό ύψους μέχρι 30% επί των ετήσιων ακαθάριστων εσόδων της επιχείρησης από προϊόντα που αφορούν στην παράβαση με κριτήριο τη σοβαρότητα αυτής, και β) το ποσοστό αυτό υπολογίζεται επί των ετήσιων ως άνω εσόδων για κάθε έτος της παράβασης αθροιστικά[151]. Το βασικό, δε, ποσό του προστίμου μπορεί να προσαυξάνεται ή να μειώνεται αναλόγως εάν συντρέχουν επιβαρυντικές ή ελαφρυντικές περιστάσεις[152].

147. Η Επιτροπή Ανταγωνισμού δύναται να αποκλίνει από τη γενική μέθοδο υπολογισμού του προστίμου που προβλέπεται στην σχετική Ανακοίνωση της 12.05.2006, όταν οι ιδιαιτερότητες ορισμένης υπόθεσης το υπαγορεύουν. Περαιτέρω, είναι επιτρεπτός ο κατ΄ αυτοδέσμευση της διοίκησης προσδιορισμός από αυτήν των κριτηρίων που σκοπεύει να εφαρμόσει στο πλαίσιο άσκησης της διακριτικής της εξουσίας. Στην Επιτροπή εναπόκειται να ακολουθήσει τη μέθοδο υπολογισμού του ύψους του προστίμου με την οποία αυτοδεσμεύτηκε, ενώ επιτρέπεται η απόκλιση από τα ούτως τεθέντα κριτήρια, λόγω συντρεχουσών ιδιαίτερων περιστάσεων σε συγκεκριμένη περίπτωση (είτε επί το αυστηρότερο, είτε επί το ηπιότερο) – απόκλιση, ωστόσο, που θα πρέπει να δικαιολογείται ειδικώς[153]. Εν προκειμένω, δεν συντρέχει τέτοια ανάγκη, δεδομένου ότι η Επιτροπή εφαρμόζει τη μεθοδολογία της ανακοίνωσής της ως προς τον υπολογισμό των προστίμων.

VII.1 ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΥΠΟΘΕΣΗ

Σοβαρότητα της παράβασης

148. Προκειμένου να αξιολογηθεί η σοβαρότητα μιας παράβασης, η Επιτροπή Ανταγωνισμού λαμβάνει υπόψη της ιδίως το είδος της παράβασης, τα αντιανταγωνιστικά αποτελέσματα που προκλήθηκαν ή απειλήθηκε να προκληθούν στην αγορά, το ειδικό βάρος κάθε επιχείρησης στη σχετική αγορά, το οικονομικό όφελος που αποκόμισε ο παραβάτης, την οικονομική δύναμη της επιχείρησης που παραβιάζει τους κανόνες ανταγωνισμού στην σχετική αγορά και την έκταση της γεωγραφικής αφοράς[154].

149. Εν προκειμένω, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν ανωτέρω, διαπιστώνονται τα ακόλουθα[155]:

- Φύση των παραβάσεων: Οι αποφάσεις ενώσεων επιχειρήσεων που έχουν ως αντικείμενο τον περιορισμό/έλεγχο της παραγωγής και διάθεσης προϊόντων, καθώς και τον έμμεσο καθορισμός τιμών, συνιστούν από τη φύση τους, όπως προαναφέρθηκε, ιδιαίτερα σοβαρούς περιορισμούς του άρθρου 1 του ν. 703/1977 (κατά πάγια πρακτική και νομολογία).
- Ως προς τον πραγματικό αντίκτυπο στην αγορά: Από τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης προκύπτει ότι οι αποφάσεις την Ένωσης εφαρμόστηκαν τουλάχιστον εν μέρει στην πράξη, με πιθανολογούμενο αποτέλεσμα τη νόθευση του ανταγωνισμού. Άλλωστε, ακόμη και η ίδια η Ένωση αντιλαμβάνεται ως καθοριστική τη συμβολή της στο συντονισμό της επιχειρηματικής δράσης των μελών της (βλ. ενότητες ΙΙΙ και V.5.2 ανωτέρω). Ωστόσο, είναι δυσχερής ο προσδιορισμός του πραγματικού αντίκτυπου της εφαρμογής των εν λόγω αποφάσεων στην αγορά.
- Οικονομική δύναμη των εμπλεκομένων μερών: Η Ε.Κ.Κ.Ε. έχει σημαντική παρουσία σε τοπικό επίπεδο, δηλ. στο νομό Αττικής που έχει προσδιοριστεί και ως σχετική αγορά στην κρινόμενη υπόθεση, ενώ αντιστοιχεί και σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού και της συνακόλουθης οικοδομικής δραστηριότητας του κλάδου. Και τούτο, ανεξαρτήτως του ότι, σε απόλυτους αριθμούς, τα μέλη της Ε.Κ.Κ.Ε. αντιστοιχούν σε ποσοστό έως 15% του συνόλου των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην ελληνική επικράτεια.
- Οικονομικό όφελος που αποκόμισαν ή επιδίωξαν να αποκομίσουν οι παραβάτες: Εν προκειμένω, δεν είναι δυνατό να προσδιοριστεί το οικονομικό όφελος από την εν λόγω πρακτική.
- Ως προς το μέγεθος της οικείας γεωγραφικής αγοράς: Εν προκειμένω, ως σχετική γεωγραφική αγορά ορίστηκε ο νομός Αττικής, ο οποίος αντιστοιχεί σε μεγάλη μερίδα του συνολικού πληθυσμού της χώρας και της αντίστοιχης οικοδομικής δραστηριότητας του κλάδου.

Διάρκεια της παράβασης

---

[150] βλ. ενδεικτικά ΔΕφΑθ 559/2010 σκ. 26, όπου και σχετικές παραπομπές σε πάγια ενωσιακή νομολογία – ειδικότερα ΔΕΚ συνεκδ. υποθέσεις C-189/02P, C-202/02P, C-205/08P έως C-208/02P Dansk Rørihdustri κ.αλ. σκ. 11, 202, 216-219, 222-224 & 227-231. Βλ. σχετ. και ΠΕΚ Tate & Lyle κατά Επιτροπής σκ. 146, ΠΕΚ T-109/02 Bolloré SA κατά Επιτροπής σκ. 377, καθώς και ΠΕΚ T-38/02 Groupe Danone κατά Επιτροπής σκ. 154 & 167 επ. Παρομοίως, το επιχείρημα ότι το επιβαλλόμενο πρόστιμο μπορεί να υπερβαίνει το ενδεχόμενο όφελος από την παραβατική συμπεριφορά μιας επιχείρησης, καθώς και τα ετήσια φορολογητέα καθαρά κέρδη της, προβάλλεται αλυσιτελώς, αφού σε κάθε περίπτωση το επιβαλλόμενο πρόστιμο έχει αποτρεπτικό χαρακτήρα και δεν συνδέεται με το ύψος του παράνομου κέρδους που αποκόμισε η επιχείρηση από την παράβαση των κανόνων του ανταγωνισμού, ούτε με τα καθαρά κέρδη και τις φορολογικές υποχρεώσεις των παραβατών: βλ. ενδεικτικά ΔΕφΑθ 2094/2007, σκ. 12 και εκεί παρατιθέμενη πάγια ενωσιακή νομολογία.

[151] Βλ. http://www.epant.gr/nomothesia.php?Lang=gr&id=253, παρ. 6, 7 και 8.

[152] Όπως ανωτέρω, παρ. 21 και 13-14 της Ανακοίνωσης.

[153] Βλ. ενδεικτικά ΔΕφΑθ 2265/2010 σκ. 46, ΔΕφΑθ 559/2010 σκ. 26 και ΔΕφΑθ 2891/2009 σκ. 29, όπου και σχετικές παραπομπές σε ενωσιακή νομολογία.

[154] Όπως ανωτέρω, παρ. 10. Ανάλογα προβλέπονται και στις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την επιβολή προστίμων κατ' εφαρμογή του άρθρου 23 του Κανονισμού (ΕΚ) 1/2003.

[155] Η στάθμιση των εν λόγω κριτηρίων αφορά αποκλειστικά στην επιμέτρηση του προστίμου και δεν ασκεί, κατά νόμο, καμία επιρροή στη στοιχειοθέτηση της παράβασης κατά τα προεκτεθέντα.

150. Η διάρκεια της παράβασης όπως προσδιορίστηκε ανωτέρω, αφορά το χρονικό διάστημα από την 11.02.2002 (5η Γενική Συνέλευση) μέχρι τουλάχιστον την 30.3.2009 (12η Γενική Συνέλευση και περιοδική έκδοση, τ. 60 Μάρτιος-Απρίλιος 2009).

151. Λαμβάνοντας συνολικά υπόψη τα προεκτεθέντα κριτήρια και στοιχεία, η Επιτροπή προσδιορίζει ως βασικό πρόστιμο για τη διαπιστωθείσα παράβαση, ποσοστό 8%, επί των ετήσιων ακαθάριστων εσόδων της ένωσης, τα οποία εμφαίνονται αναλυτικά κατ' έτος στον ακόλουθο πίνακα.

152. Συνεπώς, μετά την εφαρμογή του ποσοστού αυτού επί των εν λόγω εσόδων της ένωσης για την επίμαχη περίοδο 3/2002 έως 3/2009, το ποσό του προστίμου διαμορφώνεται ως ακολούθως:

Ποσό προστίμου

Έτος	Ετήσια Έσοδα	Ποσοστό επί της Αξίας	Ποσό Προστίμου (€)
1.3.2002 – 31/12/2002	[...]	8%	[...]
2003	[...]		[...]
2004	[...]		[...]
2005	[...]		[...]
2006	[...]		[...]
2007	[...]		[...]
2008	[...]		[...]
1.1.2009 – 31.3.2009	[...]		[...]
Σύνολο	90.127,44		

Επιβαρυντικές περιστάσεις

153. Από τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης, και όσα εκτέθηκαν ανωτέρω, δεν διαπιστώθηκαν επιβαρυντικές περιστάσεις για την Ε.Κ.Κ.Ε.

Ελαφρυντικές περιστάσεις

154. Από τα στοιχεία του φακέλου της υπόθεσης, και όσα εκτέθηκαν ανωτέρω, δεν διαπιστώθηκαν ελαφρυντικές περιστάσεις για την Ε.Κ.Κ.Ε.

Ανώτατο όριο

155. Εν προκειμένω, το ως άνω τελικό ποσό προστίμου για τη διαπιστωθείσα παράβαση του άρθρου 1 του ν. 703/77 (πλέον άρθρο 1 του ν. 3959/2011), υπερβαίνει το ανώτατο εκ του νόμου όριο (διορθωτικό πλαφόν) του δέκα τοις εκατό (10%) των συνολικών εσόδων της Ε.Κ.Κ.Ε για την τελευταία της παράβασης χρήση (έτος 2009), τα οποία όπως προαναφέρθηκε για ολόκληρο το έτος 2009 ανέρχονται σε εκατόν ογδόντα τρεις χιλιάδες εννιακόσια σαράντα επτά (183.947) ευρώ (βλ. ενότητα ΙΙ.1 ανωτέρω).

156. Συνεπώς, το συνολικό ποσό του προστίμου που επιβάλλεται στην κρινόμενη υπόθεση θα πρέπει να περιοριστεί τελικά στο 10% του προαναφερθέντος ποσού, δηλαδή σε δεκαοχτώ χιλιάδες τριακόσια ενενήντα τέσσερα (18.394) ευρώ.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Η Επιτροπή Ανταγωνισμού σε Ολομέλεια αποφάσισε ομοφώνως και σε φανερή ψηφοφορία τα ακόλουθα:

1. Διαπιστώνει ότι η Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος παραβίασε, σύμφωνα με τα εκτεθέντα στο ως άνω σκεπτικό, το άρθρο 1 του Ν. 703/77, όπως ίσχυε (πλέον άρθρο 1 του Ν. 3959/2011).

2. Υποχρεώνει την Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος να παύσει τη διαπιστωθείσα στο ως άνω σκεπτικό παράβαση του άρθρου 1 του Ν. 703/77, όπως ίσχυε, καθώς και να παραλείπει αυτή στο μέλλον.

3. Επιβάλει πρόστιμο στην Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος (Ε.Κ.Κ.Ε.) ύψους δεκαοχτώ χιλιάδων τριακοσίων ενενήντα τεσσάρων (18.394) ευρώ για τη διαπιστωθείσα στο ως άνω σκεπτικό παράβαση του άρθρου 1 του Ν. 703/77, όπως ίσχυε.

4. Υποχρεώνει την Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος να ενημερώσει με επιστολή τα μέλη της, εντός είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτήν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού, ότι η διαμόρφωση των τιμών κατασκευής κτιρίων και η διάθεση ανεγερθέντων κτιρίων στην αγορά συνιστά ελεύθερη και αυτόνομη επιχειρηματική επιλογή κάθε επιχείρησης-μέλους της Ένωσης, καθώς και ότι τα μέλη της θα πρέπει να απέχουν μεταξύ τους από κάθε ενέργεια άμεσου ή έμμεσου καθορισμού της τιμολογιακής πολιτικής τους ή/και ελέγχου της διάθεσης τυχόν υφιστάμενου πλεονάσματος ακινήτων στην αγορά (για παράδειγμα, μέσω του προσδιορισμού ενός ελάχιστου ποσοστού διάθεσής τους ή της αποτροπής από νέες ανεγέρσεις κτιρίων). Στην εν λόγω επιστολή θα πρέπει να γίνεται ρητή αναφορά στο διατακτικό της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού και στο γεγονός ότι αυτή συνάχθηκε σε συμμόρφωση με υποχρέωση που επέβαλε στην Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος η Επιτροπή Ανταγωνισμού με την απόφασή της.

5. Υποχρεώνει την Ένωση Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδος να αναρτήσει στην ιστοσελίδα της για ένα (1) έτος την ως άνω επιστολή, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση σε αυτήν της απόφασης της Επιτροπής Ανταγωνισμού.

Η απόφαση εκδόθηκε την 7η Φεβρουαρίου 2013.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο Πρόεδρος

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΥΡΙΤΣΑΚΗΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΦΥΛΛΩΝ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

Σε έντυπη μορφή:

- Για τα Φ.Ε.Κ. από 1 έως 16 σελίδες σε 1 € προσαυξανόμενη κατά 0,20 € για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο ή μέρος αυτού.
- Για τα φωτοαντίγραφα Φ.Ε.Κ. σε 0,15 € ανά σελίδα.

Σε μορφή DVD/CD:

Τεύχος	Ετήσια έκδοση	Τριμηνιαία έκδοση	Μηνιαία έκδοση
Α΄	150 €	40 €	15 €
Β΄	300 €	80 €	30 €
Γ΄	50 €	-	-
Υ.Ο.Δ.Δ.	50 €	-	-
Δ΄	110 €	30 €	-

Τεύχος	Ετήσια έκδοση	Τριμηνιαία έκδοση	Μηνιαία έκδοση
Α.Α.Π.	110 €	30 €	-
Ε.Β.Ι.	100 €	-	-
Α.Ε.Δ.	5 €	-	-
Δ.Δ.Σ.	200 €	-	20 €
Α.Ε.-Ε.Π.Ε.	-	-	100 €

- Η τιμή πώλησης μεμονωμένων Φ.Ε.Κ. σε μορφή cd-rom από εκείνα που διατίθενται σε ψηφιακή μορφή και μέχρι 100 σελίδες, σε 5 € προσαυξανόμενη κατά 1 € ανά 50 σελίδες.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΣΥΝΔΡΟΜΕΣ Φ.Ε.Κ.

Τεύχος	Έντυπη μορφή
Α΄	225 €
Β΄	320 €
Γ΄	65 €
Υ.Ο.Δ.Δ.	65 €

Τεύχος	Έντυπη μορφή
Δ΄	160 €
Α.Α.Π.	160 €
Ε.Β.Ι.	65 €
Α.Ε.Δ.	10 €

Τεύχος	Έντυπη μορφή
Α.Ε.-Ε.Π.Ε.	2.250 €
Δ.Δ.Σ.	225 €
Α.Σ.Ε.Π.	70 €
Ο.Π.Κ.	-

- Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. (έντυπη μορφή) θα αποστέλλεται σε συνδρομητές ταχυδρομικά, με την επιβάρυνση των 70 €, ποσό το οποίο αφορά τα ταχυδρομικά έξοδα.

- Η καταβολή γίνεται σε όλες τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.). Το πρωτότυπο διπλότυπο (έγγραφο αριθμ. πρωτ. 9067/28.2.2005 2η Υπηρεσία Επιτρόπου Ελεγκτικού Συνεδρίου) με φροντίδα των ενδιαφερομένων, πρέπει να αποστέλλεται ή να κατατίθεται στο Εθνικό Τυπογραφείο (Καποδιστρίου 34, Τ.Κ. 104 32 Αθήνα).
- Σημειώνεται ότι φωτοαντίγραφα διπλοτύπων, ταχυδρομικές Επιταγές για την εξόφληση της συνδρομής, δεν γίνονται δεκτά και θα επιστρέφονται.
- Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης, τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα μέλη της Ένωσης Ιδιοκτητών Ημερησίου Τύπου Αθηνών και Επαρχίας, οι τηλεοπτικοί και ραδιοφωνικοί σταθμοί, η Ε.Σ.Η.Ε.Α, τα τριτοβάθμια συνδικαλιστικά όργανα και οι τριτοβάθμιες επαγγελματικές ενώσεις δικαιούνται έκπτωσης πενήντα τοις εκατό (50%) επί της ετήσιας συνδρομής.
- Το ποσό υπέρ ΤΑ.Π.Ε.Τ. (5% επί του ποσού συνδρομής), καταβάλλεται ολόκληρο (Κ.Α.Ε. 3512) και υπολογίζεται πριν την έκπτωση.
- Στην Ταχυδρομική συνδρομή του τεύχους Α.Σ.Ε.Π. δεν γίνεται έκπτωση.

Πληροφορίες για δημοσιεύματα που καταχωρίζονται στα Φ.Ε.Κ. στο τηλ.: 210 5279000.
Φωτοαντίγραφα παλαιών Φ.Ε.Κ.: τηλ.: 210 8220885.

Τα φύλλα όλων των τευχών της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως διατίθενται δωρεάν σε ηλεκτρονική μορφή από την ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου (www.et.gr)

Ηλεκτρονική Διεύθυνση: http://www.et.gr - e-mail: webmaster.et@et.gr

ΟΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΑ ΑΠΟ 08:00 ΜΕΧΡΙ 13:30



ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004